

vandewall
planologisch advies

Bestemmingsplan Klaasvelderweg Lemiers

Toelichting

Inhoud

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende juridische regeling	4
1.4 Leeswijzer	4
2 Gebiedsbeschrijving	6
3 Beleidskader	9
3.1 Nationaal beleid	9
3.2 Provinciaal beleid	9
3.3 Regionaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	11
4 Planuitgangspunten	13
4.1 Milieuaspecten	13
4.1.1 Bodem	13
4.1.2 Geluid	13
4.1.3 Externe veiligheid	14
4.1.4 Luchtkwaliteit	15
4.2 Archeologie	16
4.3 Ecologie	16
4.4 Waterparagraaf	17
5 Planbeschrijving	19
6 Planopzet	23
6.1 Algemeen	23
6.2 Juridische regeling	23
7 Uitvoerbaarheid	25
7.1 Economische uitvoerbaarheid	25
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.2.2 Overleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro	25
7.2.2 Zienswijzen	25
Bijlage 1 Overleg ex art. 3.1.1 Bro	26
Bijlage 2 Beantwoording zienswijzen	27
<u>Separate bijlagen:</u>	
- Econsultancy BV, Quickscan flora en fauna Klaasvelderweg te Lemiers, rapportnr. 09063526, d.d. 23.09.2009	
- Econsultancy BV, Verkennend bodemonderzoek Klaasvelderweg 11-21 te Lemiers, rapportnr. 09081557, d.d. 27.10.2009	
- Bureau Geluid, "Akoestisch onderzoek gevelbelasting", rapportnr. 20093133, d.d. 07.10.2009	
- Breijn BV, "Watertoets Klaasvelderweg te Lemiers", rapportnr.1609550, d.d. 04.11.2009	

1 Inleiding

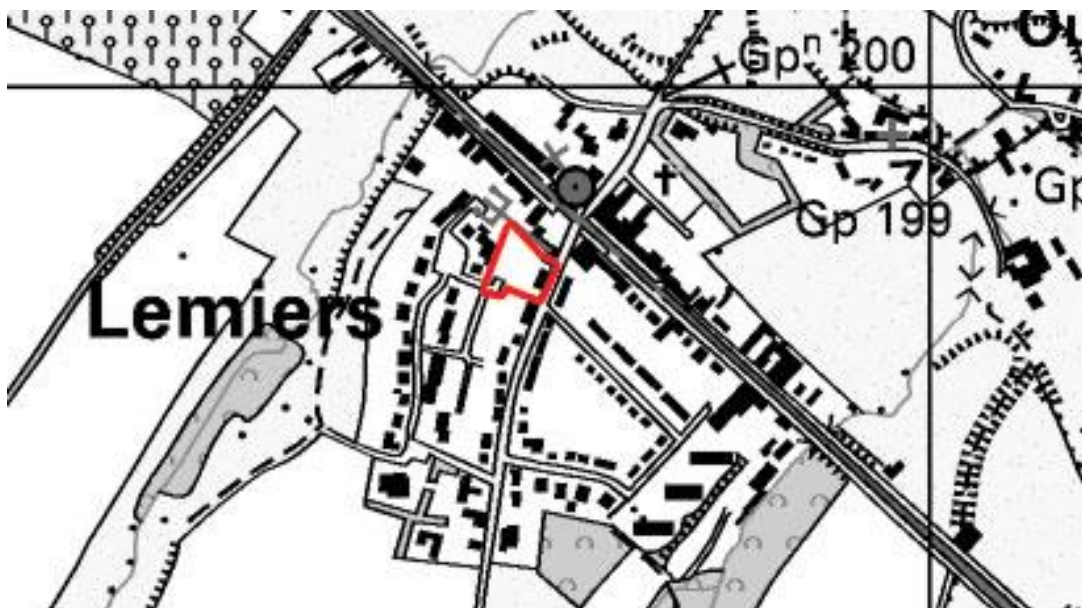
1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is het door Woningstichting Vaals geïnitieerde bouwplan voor de realisering van 14 appartementen in een woonzorgcomplex op het perceel Klaasvelderweg 11-21 te Lemiers. Op dit perceel is in de huidige situatie een kleinschalig appartementengebouw met in totaal zes woningen gelegen. Dit complex zal worden gesloopt ten behoeve van het nieuwe complex. Het nieuwe complex kan niet binnen de juridische regeling van het vigerende bestemmingsplan worden gerealiseerd. De gemeente Vaals wil medewerking verlenen aan dit bouwplan en wil daarvoor een bestemmingsplanprocedure opstarten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan is gelegen aan de Klaasvelderweg 11-21 te Lemiers en is kadastraal bekend als gemeente Vaals, sectie A, nummer 8636. Het perceel van de Woningstichting Vaals heeft een oppervlakte van circa 1.550 m², waarvan ongeveer 195 m² bebouwd is. Het plangebied is centraal gelegen in de kern Lemiers en wordt aan de noordzijde begrensd door de bestaande woonbebouwing en tuin van het pand Klaasvelderweg 9, aan de oostzijde door de Klaasvelderweg, aan de zuidzijde door de bestaande bebouwing en tuin van het pand Klaasvelderweg 23 en aan de westzijde door tuinen van de woningen aan de Schoolstraat 57 t/m 63.

Op het onderstaande topografische kaartje is de ligging van het plangebied aangegeven:



Op de onderstaande luchtfoto (bron: Google Earth) is het plangebied met de huidige functionele indeling weergegeven.



1.3 Vigerende juridische regeling

Het voorliggende plangebied is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Kern Lemiers', vastgesteld door de raad van Vaals d.d. 03.03.2008 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Limburg d.d. 17.06.2008. In dit plan is het onderhavige plangebied geregeld en bestemd tot "Wonen" met de aanduiding "gestapelde woningen". Deze bestemming past in principe bij het nieuwbouwplan, echter in de voorschriften behorende bij het bovengenoemde bestemmingsplan is in artikel lid 3 sub a. aangegeven dat er geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd (wel vervangende nieuwbouw met een maximum van het aantal te slopen woningen). Dit betekent dat het voorliggende bouwplan (met een toename van acht woningen ten opzichte van de bestaande situatie) niet past binnen de bepalingen van dit bestemmingsplan. Er is geen vrijstellingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen waarmee het bouwplan zou kunnen worden gerealiseerd. Vandaar dat het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is om het voornemen te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt, na de gebiedsbeschrijving in hoofdstuk 2, het beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau belicht (hoofdstuk 3). In hoofdstuk 4 worden de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en randvoorwaarden besproken. Hoofdstuk 5 gaat in op bouwplan van de Woningstichting

Vaals en hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de juridische regeling waarvoor in dit plan is gekozen. Tenslotte is in hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid (economisch en maatschappelijk) van het plan aangegeven.

Bij dit bestemmingsplan behoren naast de verbeelding met nummer NL.IMRO.0981.BPLemWozoco-va01, tevens de bijbehorende regels en deze toelichting. Daarnaast maken een ecologische quickscan, een akoestisch onderzoek, een verkennend bodemonderzoek en een waterparagraaf deel uit van dit bestemmingsplan. Deze onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd en worden in de toelichting besproken.

2 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen in de kern Lemiers. Lemiers is één van de drie kernen van de gemeente Vaals. Het heeft de verschijningsvorm van een straatdorp, met bebouwing aan beide zijden van de Rijksweg N278. Deze Rijksweg is de doorgaande weg in de richting Vaals en Maastricht en is tevens de hoofdontsluitingsweg van het dorp. Lemiers is te karakteriseren als een echt woondorp; commerciële en/of andere voorzieningen zijn slechts zeer beperkt aanwezig. De Klaasvelderweg vormt de doorgaande route vanaf de N278 in zuidelijke richting naar de buurtschappen Harles, Holset of Raren en voert dwars (van noord naar zuid) door het dorp. De hele kern Lemiers, met uitzondering van de Rijksweg, is ingericht als een 30 km/uur-gebied. Wel is de akoestische invloed van de Rijksweg in een deel van de kern merkbaar. Hierover later meer in deze toelichting. Op de onderstaande foto is het bestaande appartementencomplex van de Woningstichting Vaals te zien binnen het plangebied aan de Klaasvelderweg. Rechts op de foto de langs de Rijksweg gelegen H. Catharinakerk.



Aan de linkerkzijde van het bestaande complex (vanaf de straatzijde gezien) leidt een voetpad naar zowel de tuin als naar het achter het perceel gelegen geasfalteerd binnenterreintje, dat dient ter ontsluiting van de garages en opritten aan deze zijde. Dit terrein maakt onderdeel uit van het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Aan de andere zijde van het complex is een ingang gelegen die leidt naar de tuin. Op de onderstaande foto's is deze situatie in beeld gebracht.



Verklaring foto's:

- *Linksboven* : voetpad vanaf de Klaasvelderweg;
- *Rechtsboven* : verloop voetpad langs complex in richting binnenterrein;
- *Linksonder* : geasfalteerd binnenterrein met opritten;
- *Rechtsonder* : achterzijde bestaand complex gezien vanuit de tuin.

In de directe omgeving van het complex zijn aan de Klaasvelderweg (foto links) hoofdzakelijk grondgebonden woningen gelegen (vrijstaand, halfvrijstaand, twee-onder-één-kap). Aan de zijde van het bestaande appartementencomplex is sprake van enkele karakteristieke herenhuizen. Deze bebouwing heeft een vergelijkbare bouwhoogte als het appartementencomplex. Dit is het geval vanwege de karakteristieke bouw van deze woningen met een ruime verdiepingshoogte. Aan de overzijde van de Klaasvelderweg zijn meer reguliere woningen gelegen uit de jaren '50/'60. Aan de achterzijde van het perceel (Schoolstraat, foto rechts) is eveneens (recente) grondgebonden bebouwing aanwezig.



Lemiers is een dorp dat gelegen is binnen een cultuurlandschap van beekdalen en plateaus en verspreid liggende natuurgebieden. Aan de Klaasvelderweg komt de ligging van Lemiers in een dal tot uitdrukking aangezien deze oploopt in de richting van de Oude Akerweg (in zuidelijke richting). De onderstaande foto is vanuit de tegengestelde richting genomen en biedt een zicht op de H. Catharinakerk aan de Rijksweg.



In de directe omgeving van het plangebied is beperkte bedrijvigheid aanwezig, in de vorm van een pedicure en een kapsalon (op nummer 5, aan de zijde van het plangebied, in de richting van de Rijksweg N278). Deze functies passen in de woonomgeving en hebben geen negatieve invloed op het voorliggende plangebied.

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de nota is het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 met een doorkijk naar 2030 vastgelegd. De beleidsvoornemens worden in hoofdlijnen aangegeven, met een belangrijke rol voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen).

De kern van het beleid ligt in het toepassen van efficiënte manieren om met de ruimte om te gaan. Uitgangspunt van beleid is dat de ruimtebehoefte zoveel mogelijk wordt geacommodeerd en dat er gezocht wordt naar mogelijkheden om tegelijkertijd ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De belangrijkste instrumenten van de nota hebben betrekking op contouren, landschappen, stedelijke netwerken en water. Het beleid in de nota is verder gericht op een bundeling van de verstedelijking in stedelijke netwerken. Stedelijke netwerken zijn sterk verstedelijkte zones bestaande uit een aantal goed met elkaar verbonden compacte grotere en kleinere steden, van elkaar gescheiden door buitengebied.

Voor het onderhavige kleinschalige plangebied zijn geen specifieke aandachtspunten vanuit het Rijksbeleid opgenomen. Wel wordt aangesloten bij de algemene doelstelling van het bevorderen van de leefbaarheid en de vitaliteit van bestaande steden en dorpen. In het voorliggend plangebied zal een bestaand appartementencomplex worden vervangen door een nieuw complex. Het aantal woningen neemt toe met acht en de bebouwing zal op dezelfde plek worden gerealiseerd als de huidige bebouwing. Deze bebouwing is gelegen binnen de bestaande dorpskern van Lemiers. Met deze vernieuwing wordt onder meer voorkomen dat de bestaande bebouwing gaat verpauperen; daarnaast worden moderne nieuwe woningen toegevoegd aan de bestaande voorraad van Lemiers.

Resumerend kan worden aangegeven dat het plan past binnen de algemene hoofddoelstellingen van de Nota Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

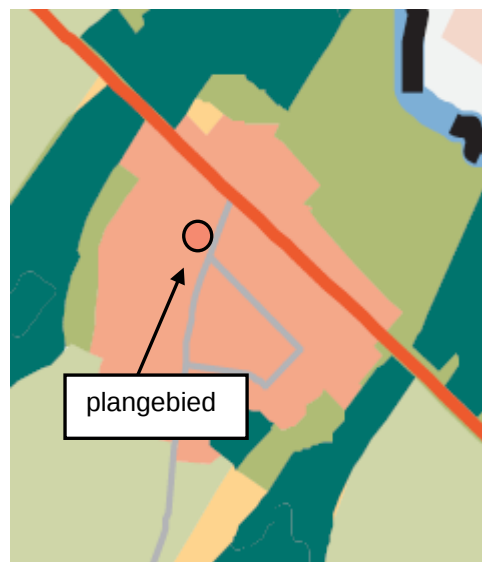
POL 2006 (Actualisering 2008)

Resumé

Op 22 september 2006 is het POL 2006 vastgesteld door Provinciale Staten van Limburg. Net als het eerste POL (uit 2001) is POL 2006 een integraal plan dat bestaande, verschillende plannen voor de fysieke omgeving op de beleidsterreinen milieu, water, ruimte, mobiliteit, cultuur, welzijn en economie integreert. Het bevat de provinciale visie op de ontwikkeling van Limburg en beschrijft voor onderwerpen waar de provincie een rol heeft de ambities, de context en de hoofdlijnen van de aanpak. POL 2006 is het beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van Limburg tot een kwaliteitsregio, die zich

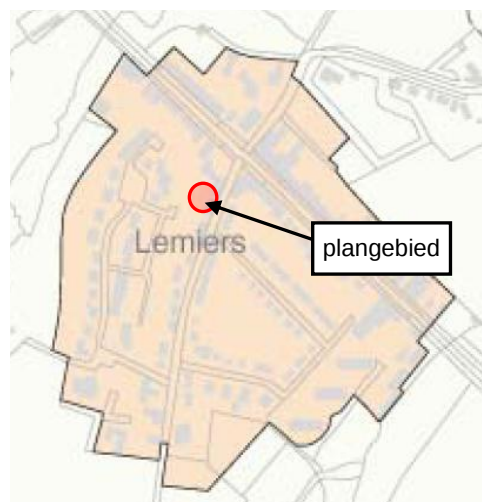
bewust is van de unieke kwaliteit van de leefomgeving en de eigen identiteit. Ten behoeve van de kwaliteitsregio Limburg wordt ingezet op duurzame ontwikkeling. Dat is een ontwikkeling die tegemoetkomt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden van toekomstige generaties in gevaar te brengen om ook in hún behoeften te voorzien. In 2008 zijn enkele kaarten van het POL aangepast op actualiteit.

Volgens Kaart 1 'Perspectieven' is het plangebied gelegen binnen het perspectief "Plattelandskernen", aangeduid als P6. Op de nevenstaande uitsnede uit de Kaart "Perspectieven" is het plangebied geprojecteerd binnen het aangegeven perspectief. De plattelandskernen (P6) zijn overwegend kleinschalig van karakter. De vitaliteit van deze kernen dient behouden te blijven. Met het oog daarop wordt ruimte geboden voor de opvang van de woningbehoefte van de eigen bevolking en voor groei van lokaal georiënteerde bedrijvigheid. In deze kernen wordt een terughoudend groeibeleid gehanteerd, enerzijds op basis van het bundelingsbeleid voor wonen, werken en mobiliteit en anderzijds door het contourenbeleid voor de plattelandskernen. Op de andere hoofdbeleidskaarten van het POL zijn geen specifieke uitgangspunten voor dit plangebied opgenomen.



POL-aanvulling Contourenbeleid (2005)

Op basis van de POL-aanvulling Contourenbeleid (2005) is in Zuid-Limburg om elke kern een contour vastgesteld. Bouwplannen dienen in principe binnen deze contour te worden ontwikkeld; indien buiten de contour wordt gebouwd kan alleen door toepassing van één van de beschikbare compensatieregelingen (afhankelijk van het soort initiatief) een ontwikkeling mogelijk worden gemaakt. Voor de kern Lemiers is ook een contour vastgesteld. Op de nevenstaande uitsnede is de contour weergegeven (met daarin aangegeven de locatie van het plangebied). Het plangebied is volledig gelegen binnen de bebouwingscontour. Resumerend kan worden gesteld dat het onderhavige plan past binnen de kaders zoals die gesteld zijn in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2006 (Actualisering 2008).



3.3 Regionaal beleid

Regionale Woonvisie Maastricht en Mergelland 2005-2009

Deze Regionale Woonvisie is door de gemeenteraad van Vaals vastgesteld op 6 februari 2006. Uitgangspunt van deze visie is zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij inbreiding boven

uitbreiding in nieuwe uitleggebieden wordt verkozen. Een evenwichtige, flexibele en kwalitatief hoge woningvoorraad wordt nagestreefd, waarbij voor Vaals tot de volgende grove kwalitatieve verdeling van het bouwprogramma wordt gekomen:

- type woonmilieu : dorps;
- prijzen : 50% betaalbaar en 50% duur (inspanningsverplichting);
- woningtype : 70% grondgebonden en 30% gestapeld (indicatief);
- marktsegment : 50% huur en 50% koop (indicatief).

Met dit programma wordt door de gemeente Vaals beoogd invulling te geven aan het evenwicht in de regionale woningmarkt.

Voor de regio wordt als woningbouwprogramma 2005-2009 uitgegaan van een netto toevoeging van 3.355 woningen, met daarboven 1.750 woningen voor extra ambitie, ofwel 5.105 woningen in totaal. Voor Vaals zijn deze aantallen respectievelijk 125 (basis) en 160 (extra ambitie), ofwel 285 totaal (uitbreiding). Het programma voor de kern Lemiers geeft tot 2015 een uitbreidingsmogelijkheid aan van maximaal 20 woningen, waarbij het accent wordt verwacht op realisering van appartementen voor ouderen met een zorgindicatie.

Voorliggend bestemmingsplan geeft een directe planologische bouwtitel voor het realiseren van een woonzorgcomplex met 14 appartementen. Daartegenover staat de sloop van zes appartementen, waardoor de netto toename acht woningen bedraagt. Dit aantal past zowel binnen de uitbreidingsmogelijkheid van 10 woningen in Lemiers tot 2010 en binnen de 20 woningen in de kern Lemiers.

3.4 Gemeentelijk beleid

Dorpsvisie, DOP en woningbehoefteonderzoek

In 2005 is een dorpsvisie voor Lemiers vastgesteld door de raad van Vaals. Deze visie, die in overleg met de inwoners van Lemiers is opgesteld, heeft leefbaarheid als uitgangspunt. In de visie zijn de sociale, ruimtelijke en economische kenmerken en aandachtspunten van het dorp de revue gepasseerd en in hun onderlinge samenhang bekeken. Een belangrijk aspect dat in de visie is aangegeven is dat Lemiers een prettige woonomgeving biedt voor zowel senioren als starters en ook voor andere doelgroepen. Dat is essentieel voor de borging van een goed toekomstperspectief. Aangaande het wonen, het voor het voorliggende bestemmingsplan meest belangrijke aspect, is in de visie aangegeven dat de provincie Limburg inzet op woningbouw in de centrumsteden als Maastricht. De gemeente Vaals onderschrijft deze stelling, maar met die aantekening dat de leefbaarheid van de kleine kernen hierdoor niet achteruit mag gaan. De bevolkingskrimp die thans Zuid-Limburg in alle hevigheid treft, kan een negatieve spiraal veroorzaken in kleine kernen zoals die drie kernen van de gemeente Vaals. In de kern Vaals zelf wordt getracht middels herstructurering de woningvoorraad aan te sluiten op de veranderende markt en omvang. Maar ook in de andere twee kernen, Vijlen en Lemiers, moet worden geïnvesteerd om de negatieve spiraal te doorbreken en de leefbaarheid te behouden. Een gezonde en op maat gesneden woningbouwontwikkeling is onontbeerlijk voor kleine kernen.

Omdat alleen een injectie met nieuwbouwwoningen gelet op de sterke vergrijzing en de beperkte omvang van de woningmarkt in Lemiers de problematiek niet zal oplossen kiest de gemeente voor de *doorstromingsvariant*. Daarbij wordt in eerste aanleg geopteerd voor het realiseren van huur- en/of koopwoningen voor ouderen, waardoor deze de mogelijkheid krijgen naar een passende woning te verhuizen. De vrijkomende woningen kunnen

vervolgens worden betrokken door andere doelgroepen (starters, gezinnen), waardoor de leefbaarheid in het dorp een extra impuls krijgt.

Naar aanleiding van de Dorpsontwikkelingsplannen (DOP) voor Lemiers en Vijlen is in opdracht van de gemeente Vaals in 2006 een woningbehoefteonderzoek (Companen) uitgevoerd. Enkele resultaten hieruit waren:

- de bevolking in Lemiers zal de komende jaren krimpen;
- desondanks zal het aantal huishoudens toenemen (vanwege gezinsverdunding);
- er is in Lemiers vooral een tekort aan nultredenwoningen in het huursegment;
- het woningaanbod is met name voor starters en ouderen niet gevarieerd genoeg.

Het rapport komt tot de eindconclusie dat in Lemiers behoefte is aan 20 woningen voor de komende 10 jaar (tot 2016, red.). Hiervoor zijn in het bestemmingsplan voor de kern Lemiers (2008) mogelijkheden opgenomen in de vorm van woningsplitsing onder voorwaarden en op een aantal plekken en een wijzigingsbevoegdheid. Concrete en uitgewerkte plannen waren tot nu toe niet voorhanden. Daarbij is ook aangegeven dat de gemeente kijkt naar herstructurering van bestaande locaties. Mede met het oog op de noodzakelijke fasering is voortsnog door de gemeente aangegeven dat tot 2010 zal worden gekeken naar een locatie voor de bouw van 10 woningen voor ouderen.

Deze locatie is gevonden binnen het voorliggende plangebied. De zes appartementen zijn qua wooneisen niet meer van deze tijd en zijn ook niet meer geschikt voor verhuur. Renovatie tot ouderenhuisvesting is dermate kostbaar dan sloop en vervangende nieuwbouw de meest reële optie is. Hier zal een woonzorgcomplex worden gerealiseerd met 14 appartementen. De locatie is gunstig gelegen in de directe nabijheid van de Rijksweg N278 (dichtbij bushalte). Daarnaast is een woonzorgcomplex één van de genoemde aspecten in het wensbeeld van de bewoners in de visie voor Lemiers. Het feit dat deze locatie niet aan de Rijksweg is gelegen, zoals in het wensbeeld was aangegeven, heeft te maken met de beschikbaarheid van locaties en de initiatieven van Woningstichting Vaals of van particulieren, waar de gemeente volledig afhankelijk van is. De voorliggende locatie komt vrij, is in de directe nabijheid van de Rijksweg N278 gelegen en op deze plek kan nu passende ouderenhuisvesting worden gerealiseerd. De netto woningtoename bedraagt acht woningen (14 appartementen minus de bestaande zes woningen). Hierdoor blijft er nog ruimte over voor andere initiatieven in Lemiers.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is reeds besproken in paragraaf 1.3 van deze toelichting. Geconcludeerd is dat realisering van dit bouwplan niet mogelijk is binnen de bestaande juridische regeling.

4 Planuitgangspunten

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bodem

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen. In casu is er in de huidige situatie geen sprake van wijziging van een bestemming; deze is en blijft "Wonen". Echter, vanwege het feit dat met de nieuwbouw op deze locatie een groter gebied bebouwd zal worden dan nu het geval is en omdat er geen actueel beeld is van de bodemkwaliteit ter plekke is besloten een historisch en verkennend bodemonderzoek uit te voeren. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Econsultancy BV ("Verkennend bodemonderzoek Klaasvelderweg 11-21 te Lemiers", rapportnr. 09081557, d.d. 27 oktober 2009).

Uit het historisch onderzoek is gebleken dat de locatie tot circa 1960 altijd extensief (agrarisch) is gebruikt. Begin jaren '60 werd het huidige appartementengebouw gebouwd en sedertdien is er geen sprake van functieveranderingen in het plangebied. De bij het complex behorende tuin is altijd als zodanig in gebruik geweest. Bij de gemeente Vaals zijn geen calamiteiten of verontreinigingen op deze locatie bekend. Op basis van het historisch onderzoek is geconcludeerd dat de locatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht".

Zintuiglijk zijn in de bovengrond geen verontreinigingen aangetroffen. Uit de resultaten van het veldwerk (11 boringen, waarmee twee grondmengmonsters van de bovengrond en één grondmengmonster van de ondergrond zijn samengesteld) ten behoeve van het verkennend onderzoek komt naar voren dat de bovengrond licht verontreinigd is met cadmium, zink en PAK. De aangetroffen gehalten bevinden zich echter onder de achtergrondgrenswaarden van de gemeente Vaals. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Omdat het grondwater op deze plek dieper dan 5 meter beneden maaiveld ligt is een analyse hiervan formeel niet noodzakelijk.

Conclusie van het onderzoek is dat de vooraf gestelde hypothese "onverdacht" moet worden verworpen, omdat er lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de bovengrond. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging is er geen reden voor een nader onderzoek en zijn er geen belemmeringen voor het voorgenomen gebruik (woonfunctie).

De rapportage van dit historisch en verkennend bodemonderzoek is als separate bijlage opgenomen bij deze toelichting.

4.1.2 Geluid

Wonen is een geluidgevoelige functie in de zin van de Wet geluidhinder. Bij nieuwbouwplannen dient derhalve te worden onderzocht of de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevel van het geprojecteerde woonzorgcomplex vanwege weg-, spoorweg- of vliegverkeer dan wel industrielawaai niet wordt overschreden. Voor de onderhavige locatie is alleen het aspect wegverkeer relevant.

De kern Lemiers is een 30/km per uur gebied; voor 30 km/uur wegen is geen geluidzone vastgesteld, waardoor geen akoestisch onderzoek hoeft te worden uitgevoerd. Uitzondering hierop is de Rijksweg N278, die in de nabijheid van het geprojecteerde woonzorgcomplex is gelegen en waarvan de onderzoekszone over het plangebied is gelegen. Deze Rijksweg is dan ook het onderwerp van het uitgevoerde onderzoek.

De voor dit onderzoek noodzakelijke akoestische gevelberekeningen zijn uitgevoerd door Bureau Geluid ("Akoestisch onderzoek gevelbelasting", rapportnummer 20093133, d.d. 7 oktober 2009). In dit rapport is de gevelbelasting berekend in het prognosejaar 2009 + 10 jaar vooruit = 2019. De berekeningen van het wegverkeerslawaaï zijn uitgevoerd door middel van de Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2006.

De conclusie van het onderzoek is dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (Lden) kan worden voldaan en dat de woonfunctie voor wat betreft de Wet geluidhinder op deze locatie kan worden gerealiseerd.

Het akoestisch rapport van Bureau Geluid is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.1.3 Externe veiligheid

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid is bekeken of de projectlocatie in het plangebied in de invloedssfeer ligt van risico-opleverende transportroutes, risicoveroorzakende inrichtingen en risicoveroorzakende leidingen.

Risico-opleverende transportroutes

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het binnenwater is een risiconormering vastgesteld ("Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS¹)", Ministerie V&W, Tweede Kamer, 24611, nr. 2, 15 februari 1996). Tevens is een circulaire voor de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen gepubliceerd in de Staatscourant van 4 augustus 2004 ("Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen"). De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) is per km-route of tracé bepaald op 10^{-6} per jaar voor 100 of meer slachtoffers en geldt vanaf het punt met 10 slachtoffers.

Door en langs de kern Lemiers zijn geen routes voor gevaarlijke stoffen gelegen. Risico-opleverende transportroutes vormen derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

Risicoveroorzakende inrichtingen

De risiconormen met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke afvalstoffen zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) wettelijk vastgelegd (27 oktober 2004). Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimale bescherming te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bewerkstelligen verplicht het besluit afstand te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. Daarnaast beperkt het besluit het totaal aantal aanwezigen in de omgeving van een risicovol bedrijf. Nieuwe kwetsbare objecten (zoals woningen) dienen conform dit besluit buiten een 10^{-6} -contour van een risicovolle inrichting te liggen.

In de directe omgeving van het voorliggend plan is er geen sprake van de aanwezigheid van een bedrijf met risicovolle stoffen. Ook in de omgeving zijn geen bedrijven met

¹ RNVGS: Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Kamerstuk II 1996, 24611, nrs. 1-2

risicovolle stoffen gelegen. Risicoveroorzakende inrichtingen vormen geen belemmering voor het voorliggende plan.

Leidingen

Er zijn er geen kabels en leidingen die een belemmering voor het voorliggende plan vormen en in dit plan dienen te worden geregeld.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Besluit gevoelige bestemmingen

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij een Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaard(en) projecten doorgang vinden die er toe leiden het aantal blootgesteld en met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk) of
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen (wegen in beheer bij de provincie).

In de voorliggende situatie bedraagt de afstand van de provinciale weg tot aan de plangrens 45 meter. Indien sprake is van een dreiging mag de gevoelige bestemming niet worden gerealiseerd. Op de Luchtkwaliteitskaart van de provincie Limburg blijkt dat de prognoses voor 2010 voor stikstofdioxide en fijn stof voor de Rijksweg N278 beneden de grenswaarden blijven. Voor 2010 wordt een NO₂-waarde van 19 µg/m³ verwacht. De grenswaarde bedraagt 40 µg/m³. Geconcludeerd mag worden dat er geen sprake is van (dreigende) overschrijding van luchtkwaliteitsnormen.

Aanvullend kan worden aangegeven dat voor de lokale wegen in Lemiers een snelheidsregime geldt van 30 km/uur, waardoor het aantal motorvoertuigen per etmaal minder dan 5.000 bedraagt. Deze intensiteiten zijn zo gering dat deze geen consequenties hebben voor de luchtkwaliteit buiten de betreffende weg.

Niet in betekende mate (NIBM)

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Concreet houdt dit in dat ontwikkelingen kleiner dan of gelijk aan 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. In onderhavig

plan worden netto acht woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad. Het project valt derhalve binnen de marges van de regeling-NIBM.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) is op 1 september 2007 in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid.

De gemeente Vaals heeft voor de onderhavige locatie een quickscan archeologie uitgevoerd. De noodzaak tot archeologisch vooronderzoek en de inschatting van het risico op het verlies van archeologische waarden wordt bepaald door de ingreep te toetsen aan de bestaande archeologische documentatie, zonodig de actuele landschappelijke en/of stedenbouwkundige situatie, en het vigerende gemeentelijke archeologische beleid. Zolang dit beleid niet is vastgesteld, worden de vigerende archeologische beleidsregels van de provincie Limburg gevolgd.

Archeologisch vooronderzoek is verplicht binnen op de monumentenkaart (AMK) geplaatste terreinen. In historische kernen (AMK-terrein) wordt een ondergrens gehanteerd van 100 m² oppervlakte plangebied. Binnen zones met hoge en middelhoge trefkans op de IKAW is archeologisch vooronderzoek ook verplicht, tenzij het plangebied kleiner is dan 2.500 m². In alle gevallen is onderzoek verplicht binnen een straal van 50 meter rond bekende vindplaatsen.

Het terrein ligt binnen een zone met lage archeologische trefkans. De dichtstbijzijnde bekende vindplaats (historische kern Lemiers) is meer dan 50 meter verwijderd. Op deze locatie is geen archeologisch vooronderzoek vereist. Archeologie vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.3 Ecologie

Door Econsultancy BV is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het onderhavige plangebied ("Quickscan flora en fauna Klaasvelderweg 11-21 te Lemiers", rapportnummer 09063526, d.d. 23 september 2009). In het navolgende zijn de conclusies weergegeven.

Veldinventarisatie

De bomen en struiken in de tuin van het appartementengebouw kunnen nestgelegenheden bieden aan algemene broedvogels. De stenen bebouwing op de locatie is in gebruik als nestlocatie door Huiszwaluwen. Daarnaast kan de ruimte onder de dakrand broedgelegenheid bieden aan de Huismus. De stenen bebouwing beschikt over potentiële verblijfsmogelijkheden voor de Gewone Dwergvleermuis. De tuin kan door deze vleermuisensoort gebruikt worden om te foerageren. De tuin is voorts een geschikt habitat voor enkele algemene grondgebonden zoogdieren en voor algemene amfibieën.

Maatregelen ter voorkoming van negatieve effecten

Voor de nestlocaties van de Huiszwaluw geldt dat deze niet jaarrond beschermd zijn, mits er in de omgeving alternatieve nestlocaties aanwezig zijn. Er zal in de omgeving moeten worden bekeken of er andere nestlocaties beschikbaar zijn. Voor de overige te verwachten broedvogels, met uitzondering van de Huismus, geldt dat, indien de bomen en struiken buiten het broedseizoen worden verwijderd, geen overtredingen zullen plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Er kan voorts niet worden uitgesloten dat Gewone Dwergvleermuizen gebruik maken van de stenen bebouwing die thans aanwezig is. Aanvullend veldonderzoek kan hierover uitsluitsel bieden. Datzelfde geldt voor de aanwezigheid van de Huismus.

Resumerend kan worden aangegeven dat een aanvullende inventarisatie gewenst is van mogelijke verblijfplaatsen van de Gewone Dwergvleermuis en van algemene en jaarrond beschermde broedvogels voor aanvang van de bouwwerkzaamheden. Het onderzoek van Econsultancy is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

4.4 Waterparagraaf

Door Breijn BV is een watertoets uitgevoerd voor het onderhavige plangebied ("Waterparagraaf bouwplan Klaasvelderweg te Lemiers", rapportnr. 1609550, d.d. 4 november 2009). In deze watertoets is aangegeven dat de ondergrond per plaatse van het plangebied voornamelijk bestaat uit siltige leem en dat de grondwaterstand hier relatief hoog is. Dat maakt deze locatie minder geschikt voor een diepe bergings- en/of infiltratievoorziening. Voorts is aangegeven dat de toename van verharding hier circa 714 m² bedraagt op basis van het meest recente stedenbouwkundig plan (oktober 2009).

Nieuw watersysteem

Als uitgangspunt voor de afvoer van dit hemelwater wordt de voorkeursvolgorde gebruikt, zoals deze vermeld staat in het document 'Plaats voor water, Implementatie van de watertoets in Limburg' (Provincie Limburg, 2003). Deze voorkeursvolgorde is: hergebruik, vasthouden, (tijdelijk) bergen, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en tot slot afvoeren naar het riool. Er worden twee varianten voorgesteld om de afwatering in het nieuwe bouwplan goed te laten verlopen:

- variant 1: bergingsvoorziening in de vorm van kratten
 - o water van terreinverhardingen: wordt in kolken opgevangen en door middel van goten afgevoerd naar de bergingsvoorziening
 - o water van daken: wordt door middel van leidingen afgevoerd naar de bergingsvoorziening.
- variant 2: bergingsvoorziening in de vorm van waterdoorlatende verharding
 - o bestrating bestaat uit waterdoorlatende stenen, waaronder een funderingspakket met een holle ruimte wordt gelegd. Water van bestrating kan via de stenen in het onderpakket zakken
 - o water van daken zal via leidingen naar maaiveldniveau worden gebracht, alwaar het via goten kan afstromen naar het funderingspakket.

Beide varianten zijn doorgerekend voor de buiten T=25 jaar en T=100 jaar en de overschrijdingskansen kunnen in alle gevallen worden gewaarborgd. De keus voor het aan te leggen systeem zal in overleg tussen gemeente Vaals en Woningstichting Vaals worden bepaald. De volledige watertoets van Breijn BV is als separate bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Aanvulling na voorontwerp (reactie Waterschap Roer en Overmaas)

In het definitieve wateradvies heeft het Waterschap gevraagd concreet aan te geven hoe voorkomen wordt dat diffuse verontreinigingen de waterkwaliteit negatief beïnvloeden.

Dit kan als volgt worden opgelost. Samen met de provincie wordt momenteel gewerkt aan de herinrichting van de Rijksweg in Lemiers. Als onderdeel van deze reconstructie/herinrichting wordt ook het riool aangepast. Hiervoor is met het Waterschap de afspraak gemaakt dat er een zogenaamde First Flush Put wordt gerealiseerd. Ook de afwatering van de Klaasvelderweg zal worden aangesloten op deze put. Deze put zorgt er voor dat het eerste (en vaak wat verontreinigd) regenwater eerst op het vuilwaterriool wordt geloosd en vervolgens pas op de hemelwaterafvoer. Op die manier wordt voorkomen dat het strooizout en bestrijdingsmiddelen rechtstreeks via de hemelwaterafvoer in de Selzerbeek terecht komen. Daarnaast wordt erop toegezien dat er geen uitlogende bouwstoffen worden gebruikt.

5 Planbeschrijving

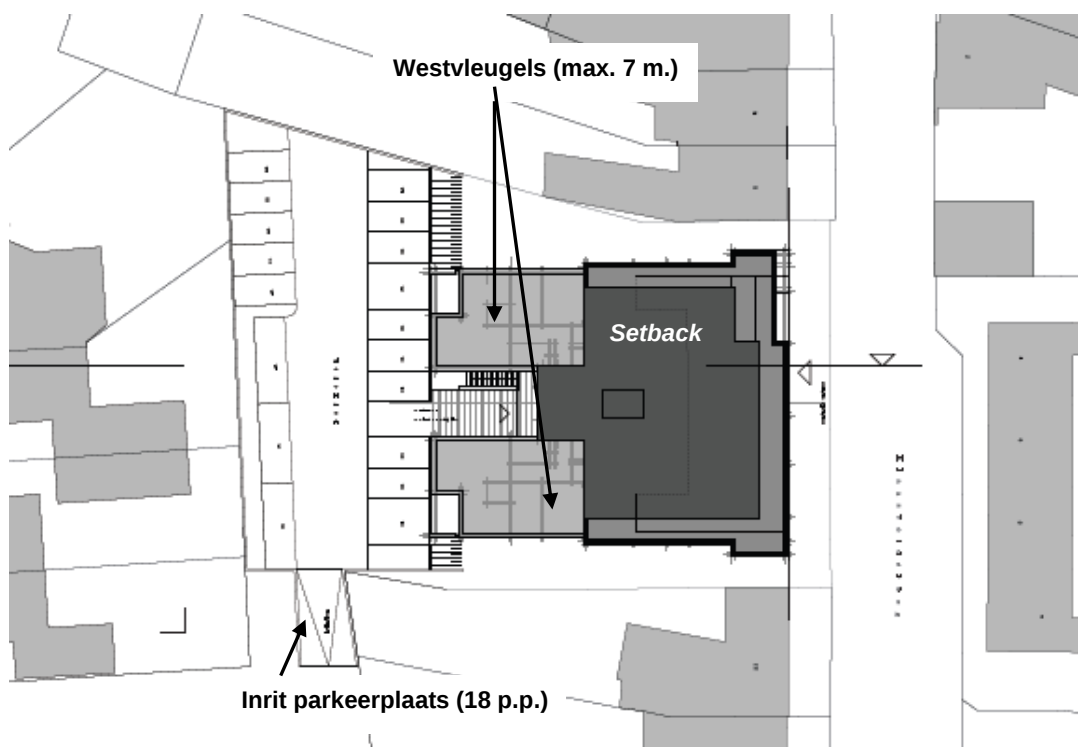
Het bestaande appartementengebouw (zie onderstaande foto) in het plangebied zal worden gesloopt. Het gebouw kent een opbouw in drie bouwlagen met kapconstructie over een breedte van 21 meter en is pal langs de Klaasvelderweg gepositioneerd. In samenhang met de omliggende bebouwing is er sprake van een stevige bebouwingswand langs deze zijde van de Klaasvelderweg. Deze bebouwingswand wordt gevormd door het bestaande bebouwingslint. Het pand wordt aan de noord- en zuidzijde geflankeerd door statige herenhuizen, door de relatief hoge verdiepingshoogte nagenoeg of dezelfde bouwhoogte hebben als het bestaande appartementencomplex. De onderstaande foto van het straatbeeld laat dit duidelijk zien. Vanuit de locatie van het plangebied (zie pijl) verlopen de bebouwingshoogte en kaprichting overwegend gelijkmatig en is duidelijke wandvorming te zien. Soms wordt de bebouwingswand onderbroken door een aanbouw, een dwarsstraatje, een verspringing in het straatprofiel of een combinatie daarvan; de bebouwingswand blijft echter duidelijk zichtbaar, ook bovenaan de Klaasvelderweg. Aan de overzijde van de weg is eveneens sprake van wandvorming, maar in iets mindere mate en mindere hoogte dan aan de zijde van het appartementengebouw. Hier is de typologie van de bestaande woningen ook anders. Het straatbeeld wordt aan deze zijde ook vaker onderbroken door bebouwing die haaks op de weg is geprojecteerd.



Het straatbeeld is vrij stenig, ondanks het aanwezige groen in de voortuinzones van woongebouwen of woningen; bomen zijn er in dit gedeelte van de Klaasvelderweg niet. De woningen hebben relatief diepe achter het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde ook omsloten door tuinen van de aanpalende woningen. Ook aan de westzijde (verhard binnenterreintje) grenst het plangebied aan achtertuinen.

Bouwplan

Door Lancée Architecten is een ontwerp gemaakt voor een nieuw complex dat qua bouwmassa en materiaalvoering inpasbaar is binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Klaasvelderweg en omgeving. De hoofdentree van het gebouw wordt gerealiseerd aan de Klaasvelderweg. Deze zijde vormt de beste ontsluiting voor bezoekers met het openbaar vervoer. Bezoekers met de auto dienen te parkeren aan de achterzijde van het gebied, die ontsloten wordt via de Schoolstraat. Aan deze zijde zullen 18 parkeerplaatsen op maaiveld worden aangelegd. Hier bevindt zich ook de achteringang van het complex.



De plattegrond van het gebouw is vormgegeven als een rechthoek met daaraan twee westelijk gerichte vleugels die van elkaar gescheiden worden door een (achter)ingangspartij. Deze vleugels vormen een afwijkende bouwmassa ten opzichte van de overige (lint)bebouwing aan deze zijde van de Klaasvelderweg. De bebouwingsdiepte bedraagt hier 29 meter, gemeten vanaf de voorgevel. De twee vleugels van het gebouw worden, vanwege de afwijkende vorm en massa, slechts over twee bouwlagen (begane grond en eerste verdieping) doorgezet; hierdoor wordt de bouwmassa aan deze zijde wat minder massief met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Aan de zijde van de Klaasvelderweg zal het gebouw een bouwhoogte hebben van iets meer dan 12 meter; wel zal aan de voorzijde een setback worden gerealiseerd (op circa 10 meter hoogte), waardoor de bovenste bouwlaag 2,5 meter is teruggelegen ten opzichte van de voorgevelrooilijn. Hierdoor oogt het gebouw minder hoog en is de teruggelegen bouwlaag vanaf straathoogte nauwelijks zichtbaar. Deze bovenste bouwlaag is noodzakelijk om het

minimaal vereiste programma te kunnen realiseren. De bebouwingshoogte aan de voorgevel sluit aan bij de omliggende bebouwing. De hoogte van de voorste bebouwing aan de Klaasvelderweg bedraagt maximaal 10 meter en is daarmee gelijk aan de nokhoogte van het pand Klaasvelderweg 9. De bouwhoogte van de teruggelegen setback is met ruim 12 meter hoger dan de nokhoogte van het pand Klaasvelderweg 23. De voorgevelbreedte van het nieuwe complex bedraagt 25 meter. Op de onderstaande afbeelding (bron: Lancée Architecten) is de voorgevel (Klaasvelderweg) weergegeven:

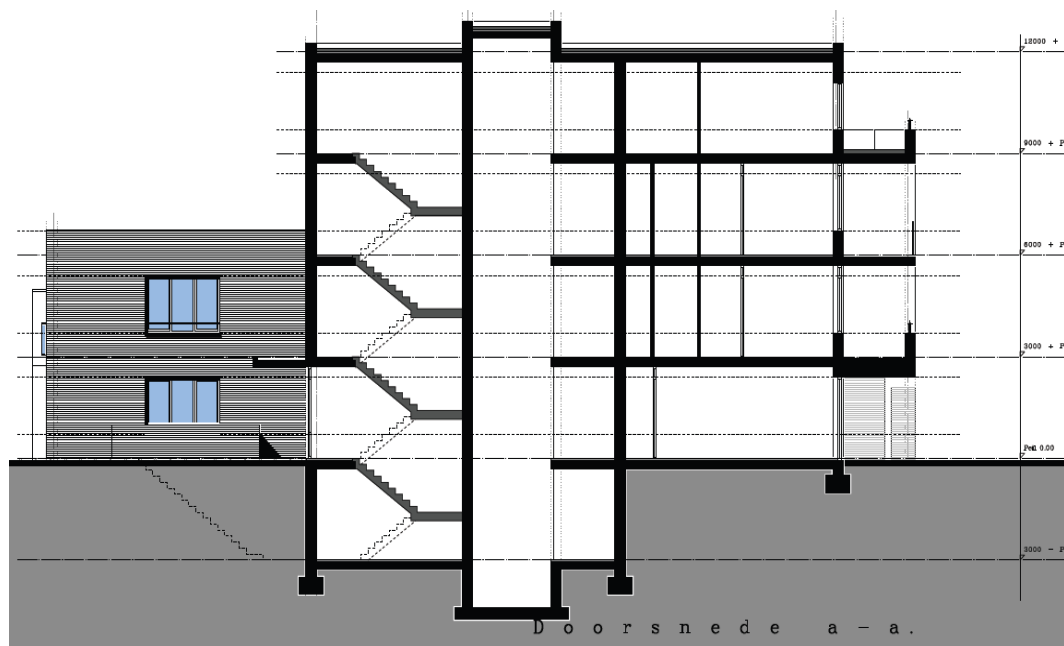


De tussenruimte tussen de belendende panden aan de Klaasvelderweg bedraagt aan de straatzijde aan weerszijden circa 2,5 meter. Deze beperkte afstand is op deze plek niet bezwaarlijk, daar de zijgevels van beide belendende gebouwen blind zijn. Na vijf meter (iets minder dan de bebouwingsdiepte van de belendende panden) wordt de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen vergroot tot drie meter. De indeling van de woningen is zo gekozen dat de woonkamer met name is georiënteerd op de Klaasvelderweg. Alleen de keukens en de slaapkamers zijn georiënteerd op de zijkanen (dat wil zeggen: bieden uitzicht op de belendende percelen). De balkons zijn op de hoeken aan de Klaasvelderweg geprojecteerd. Van de achterste woningen zijn de woonkamers georiënteerd op het westen; ook hier kan men alleen via de keukens en slaapkamers op de belendende percelen kijken. De oriëntatie van de balkons aan de achterzijde is weliswaar deels op de belendende percelen, echter deze achterste woningen worden slechts in twee bouwlagen gerealiseerd. Hierdoor wordt de privacybelemmering beperkt. Op de onderstaande tekening is de achtergevelindeling weergegeven (bron: Lancée Architecten):



Doordat de setback een teruggelegen verdieping is, is het niet mogelijk van binnenuit rechtstreeks in de aanpalende tuinen te kijken. De woonkamers bieden een uitzicht op het westen, over de parkeerplaats heen in de richting van de bebouwing aan de Schoolstraat.

De doorsnede van de zijgevel (bron: *Lancée Architecten*) geeft de bouwdiepten en de bouwhoogten aan van de verschillende delen van het woonzorgcomplex. Aan de linkerkzijde is de tweelaags bouwmassa aan de achterzijde zichtbaar. Ondergronds worden bergingen gerealiseerd.



Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting van het woonzorgcomplex per auto vindt plaats via de Schoolstraat naar de achterzijde van het complex, alwaar een parkeerplaats op maaiveld wordt gerealiseerd. Er dient een stukje te worden omgereden via de Klaasvelderweg om het complex per auto te bereiken. Per openbaar vervoer, per fiets en te voet vindt de ontsluiting wel via de voorzijde plaats.

De parkeerplaats kan via een lichte hellingbaan worden bereikt. Volgens de huidige parkeernormen van de gemeente Vaals wordt voor woonzorgcomplexen een norm van 1 parkeerplaats per woning gehanteerd. Bij 14 woningen betekent dit een behoefte van 14 parkeerplaatsen voor het voorliggende complex. In casu worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor ruimschoots voldaan wordt aan de parkeernorm. Dit betekent dat er door de bouw van het woonzorgcomplex naar alle waarschijnlijkheid geen toename van parkeerdruk zal plaatsvinden in de directe omgeving.

6 Planopzet

6.1 Algemeen

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 1.2.1 van het Bro te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (SVBP 2008). Dit houdt in dat met name de verschijningsvorm en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. De verplichting tot het maken van digitale plannen is uitgesteld tot 1 januari 2010, maar de gemeente Vaals wil de reeds eerder ingezette weg tot implementatie van digitale bestemmingsplannen direct doorzetten in de nieuwe bestemmingsplannen conform de Wro. Vandaar dat het voorliggende bestemmingsplan digitaal is opgesteld. Daarbij is, aanvullend op de SVBP 2008, gebruik gemaakt van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Vaals.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer); de bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren zijn daarbij vergaand gestandaardiseerd, hetgeen de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen vergroot; hierdoor wijkt de tekenwijze van een groot aantal bestemmingen, aanduidingen, matrices en figuren af van wat tot op heden gebruikelijk was;
- een set regels (voorheen voorschriften genoemd); deze regels zijn in de SVBP 2008 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Een bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan.

6.2 Juridische regeling

In de regels van een bestemmingsplan dient niet meer geregeld te worden dan strikt noodzakelijk is voor een goede ruimtelijke ordening. In dit bestemmingsplan is gekozen voor een passende bestemming Wonen voor het te realiseren woonzorgcomplex met 14 appartementen. Het complex dient te worden gebouwd binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak, dat daartoe volledig mag worden bebouwd. De verschillende toegestane bouwhoogten (respectievelijk 7, 10 en 13 meter) zijn door middel van een maatvoeringsgrens van elkaar gescheiden. Door het vastleggen van deze hoogten zal het complex qua maatvoering en bouwvolume passen binnen de omgeving.

Voorts is de bestemming Verkeer-Verblijf toegekend aan de gronden die zullen worden benut voor het parkeren, in- en uitrijden en andere verhardingen.

In het navolgende is artikelsgewijze beschrijving van de juridische regeling weergegeven.

Artikelsgewijs

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. Dit zijn de inleidende regels (hoofdstuk 1, artikelen 1 en 2), de bestemmingsregels (hoofdstuk 2, artikelen 3 en 4), de algemene regels (hoofdstuk 3, artikelen 5 t/m 8) en de overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4, artikelen 9 en 10). Artikelsgewijs zijn deze regels als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

- Artikel 1: Begrippen; hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd om misverstanden en verschillen in interpretatie te voorkomen;
- Artikel 2: Wijze van meten; dit artikel geeft aan op welke manier het meten moet plaatsvinden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

- Artikel 3: Enkelbestemming Verkeer-Verblijf; dit artikel regelt het gebruik en de bouwmogelijkheden binnen de gronden die zullen worden gebruikt voor parkeren, ontsluiting van het complex, verhardingen, groen- en eventueel waterhuishoudkundige voorzieningen.
- Artikel 4: Enkelbestemming Wonen; in dit artikel zijn de bouwregels opgenomen voor de realisering van het woonzorgcomplex. Ook binnen de woonbestemming zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en verhardingen alsmede parkeerplaatsen mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

- Artikel 5: Anti-dubbeltelbepaling; zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- Artikel 6: Algemene ontheffingsregels; hierin is een aantal gebruikelijke ontheffingsregels opgenomen, waardoor Burgemeester en Wethouders kleine afwijkingen van het plan onder voorwaarden kunnen toestaan.
- Artikel 7: Algemene wijzigingsregels; hierin is een mogelijkheid voor Burgemeester en Wethouders opgenomen om marginale wijziging van bestemmingsgrenzen mogelijk te maken.
- Artikel 8: Algemene procedureregels; dit artikel bevat de procedureregels die moeten worden nageleefd bij het verlenen van ontheffing of gebruikmaking van een algemene wijzigingsregel.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

- Artikel 9: Overgangsrecht bouwwerken en gebruik; dit artikel bevat de standaardbepalingen uit het Bro inzake overgangsrecht.
- Artikel 10: Slotregel; bevat de naam waaronder deze regels kunnen worden aangehaald.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggend bestemmingsplan betreft de realisering van een woonzorgcomplex met 14 appartementen aan de Klaasvelderweg 11-21 te Lemiers. Er is sprake van een plan in het kader van de Grondexploitatiewet (conform het bepaalde in artikel 6.2.1 van het Bro).. Het opstellen van een exploitatieovereenkomst dan wel een exploitantplan is derhalve aan de orde. De gemeente zal met Woningstichting Vaals een anterieure exploitatieovereenkomst opstellen waarin afspraken zullen worden gemaakt met betrekking tot de te verrekenen plankosten.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.2 Overleg instanties ex artikel 3.1.1 Bro

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de bevoegde instanties in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro. De reacties van deze instanties zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In dit kader hebben de Inspectie VROM Regio Zuid, de provincie Limburg en het Waterschap Roer en Overmaas gereageerd.

Reactie Inspectie VROM, Regio Zuid

De Inspectie heeft geen opmerkingen over het plan.

Reactie provincie Limburg

De provincie geeft aan dat in het kader van de bevolkingskrimp door de gemeente goed gekeken moet worden naar de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad.

De gemeente Vaals beseft terdege dat zij voorzichtig dient te zijn met het initiëren van nieuw bouwplannen, die leiden tot een toename van de woningvoorraad. Toch hecht de gemeente aan dit plan grote waarde, temeer omdat hier een specifieke doelgroep (ouderen) wordt bediend. Door de realisering van dit plan komen passende en comfortabele woningen op de markt voor deze doelgroep. Hierdoor zal ook enige doorstroming op de woningmarkt tot stand worden gebracht.

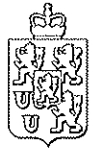
Reactie Waterschap Roer en Overmaas

In het definitieve wateradvies heeft het Waterschap gevraagd concreet aan te geven hoe voorkomen wordt dat diffuse verontreinigingen de waterkwaliteit negatief beïnvloeden. Hoe dit wordt opgelost is beschreven in paragraaf 4.4; hierin is een passage gewijd aan deze problematiek naar aanleiding van de reactie in dit vooroverleg.

7.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ten behoeve van de procedure ex artikel 3.8 Wro van 14 mei tot en met 24 juni 2010 ter inzage gelegen ter gemeentesecretarie. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente Vaals zijn in bijlage 2 van deze toelichting opgenomen. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

Bijlage 1 Overleg ex art. 3.1.1 Bro



Registratienr.: **10i.0505**
Datum: 18/03/2010



Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

GEMEENTE VAALS		
No. 10i.0505		
18 MAART 2010		
Orig.	Vrom/mf	Gez. gebr.
Kopie		

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000003837
DOC201000027471
2010/1762
Uw kenmerk
Bijlage Brief 11 maart 2010

Behandeld M.E.J. Kavouras-Knois
Telefoon (043) 389 79 83
Fax (043) 389 79 77
Email mej.knois@prvlimburg.nl
Maastricht 17 maart 2010
Verzonden

VERZONDEN 17 MAART 2010

Onderwerp

Advies ex artikel 3.1.1 Bro
voorontwerpbestemmingsplan "Klaasvelderweg Lemiers", hierna te noemen het plan

Uw verzoek heb ik op 9 februari 2010 ontvangen en is ingeschreven onder bovenvermeld kenmerk.
Het plan is beoordeeld op de adequate doorwerkingen van provinciale belangen.

In algemene zin wil ik u uitdrukkelijk wijzen op het gegeven dat per 1 januari 2010 alle bestemmingsplannen elektronisch volgens de wettelijke standaard moeten worden aangeleverd. Bij brief van 7 januari 2010 bent u daarover geïnformeerd.

De beoordeling van het plan geeft aanleiding tot het plaatsen van een opmerking. Deze opmerking treft u hieronder aan en deze kan in het verdere verloop van de procedure aanleiding zijn tot het inbrengen van een zienswijze.

Wonen

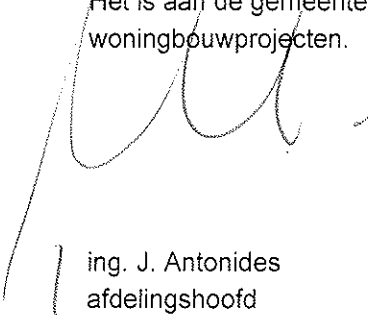
Het plan Klaasvelderweg is gelegen is binnen de rode contour van Lemiers en betreft de nieuwbouw op een locatie waar sprake is van de sloop van 6 woningen. De voorliggende plannen omvatten de bouw van 14 appartementen, hetgeen een toename van 8 wooneenheden betekent.

De plannen voor deze woningen zijn gebaseerd op een woningbehoefte onderzoek van september 2006, dat namens de gemeente Vaals is uitgevoerd.



In de onlangs door Provinciale Staten vastgestelde POL-aanvulling "Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" wordt duidelijk gesteld dat er voor Zuid-Limburg in de periode tot 2030 een grote afname van woningen wordt verwacht. Ingezet wordt dan ook op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad welke is afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang.

Het is aan de gemeente om uitvoering te geven aan dit beleid en keuzes te maken over de te ontwikkelen woningbouwprojecten.



ing. J. Antonides
afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



Registratienr 10i.0941
Datum 20/05/2010



De Raad der gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

10i.0941	
20 MEI 2010	
Urcm/DM	Gez. secr.
Ru/wu	

coll/sgn ad
coll/ve gijlen
coll/pho raad
coll/jue

Afdeling RO
Ons kenmerk CAS201000007072
DOC201000053524

Behandeld C.J.H. Maes
Telefoon (043) 389 7981
Fax (043) 389 7977
Email cjh.maes@prvlimburg.nl
Maastricht 19 mei 2010
Verzonden VERZONDEN 19 MEI 2010

Uw kenmerk
Bijlage(n)

Onderwerp

Zienschijne ex artikel 3 8 1 Wro

Ontwerp bestemmingsplan 'Klaasvelderweg Lemiers', hierna te noemen het plan

Geachte leden van de Raad,

Via de website nieuweplannen.nl hebben wij vernomen dat u voornoemd ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegd voor de duur van zes weken (tot 25 juni 2010).

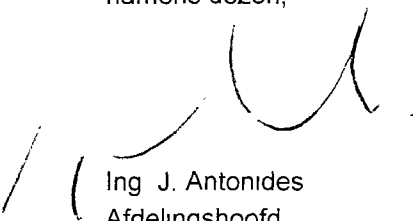
Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan hebben wij een opmerking gemaakt ten aanzien van de woningbouw aantallen in relatie tot de verwachte grote afname van de behoefte aan woningen. In de POL-aanvulling 'Verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering' is duidelijk gesteld dat er voor Zuid-Limburg in de periode tot 2030 een grote afname van woningen wordt verwacht. Ingezet wordt dan ook op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningvoorraad welke is afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang. Wij hebben tevens aangegeven dat het aan de gemeente is om uitvoering te geven aan dit beleid en keuzes te maken over de te ontwikkelen woningbouwprojecten.

U heeft de keuze gemaakt om aan dit plan voor de realisatie van 14 appartementen, waarbij een complex van 6 bestaande wooneenheden wordt gesloopt, medewerking te verlenen. Gezien het feit, dat het gaat om een woonzorgcomplex, sloop van 6 woningen, achten wij het niet noodzakelijk om een zienschijne in te dienen tegen het plan.



Wel willen wij aandacht vragen voor onze eerdere opmerking dat er keuzes gemaakt dienen te worden in verband met de afnemende behoefte aan woningen. Hierbij dient het te gaan om de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte.

Gedeputeerde Staten van Limburg
namens dezen,



Ing J. Antonides
Afdelingshoofd
Ruimtelijke Ontwikkeling



Registratienr.: 10i.0370
Datum: 24/02/2010



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

GEMEENTE VAALS		
No. 10i.0370		
24 FEB. 2010		
Orig.	VRon/mf	Gez. secr.
Kopie	info/nl	

Sittard, 22 FEB 2010

uw kenmerk : MF 090062
uw brief van : 2 februari 2010
ons kenmerk : 201001178

behandeld door : M. Stevens
doorkiesnummer : 046-4205700
e-mail : m.stevens@overmaas.nl

gemandateerde bevoegdheid:
reactie inzake ontwerpplan of ontwerpbesluit

onderwerp:
voorontwerp bestemmingsplan
'Klaasvelderweg' te Lemiers

Geacht College,

Bovengenoemd ontwerpbestemmingsplan heeft u ons op grond van artikel 3.1.1 Bro toegestuurd. Op 30 november 2009 hebben wij reeds een positief wateradvies (kenmerk 200909332) verstrekt met het verzoek geen uitlogende bouwstoffen toe te passen. Een soortgelijk advies heeft u via de watertoets van Breijn B.V. ontvangen.

Als beheerder van het oppervlaktewater wijzen wij u erop dat hemelwater via het HWA-riool op de Selzerbeek wordt geloosd. Wij vragen u dan ook in het plan concreet aan te geven hoe u gaat voorkomen dat diffuse verontreinigingen (uitlogende bouwmaterialen, strooizout en bestrijdingsmiddelen) de waterkwaliteit negatief beïnvloeden.

Hoogachtend,

ml het dagelijks bestuur,
krachtens mandaat,

ing. J.M.G. In den Kleef,
secretaris/directeur
Waterschap Roer en Overmaas

Registratienr.: 10i.0445
Datum: 10/03/2010



VROM-Inspectie
Ministerie van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

> Retouradres Postbus 850 5600 AW Eindhoven

Het college van burgemeester en wethouders
van de gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL Vaals

GEMEENTE VAALS		
No.	10i.0445	
10 MAART 2010		
Orig.	VROM/mf	Gez./secc.
Kopie		

VROM-Inspectie
Directie Uitvoering
Regionale Afdeling Zuid

Kennedyplein 7-13
Postbus 850
5600 AW Eindhoven
www.vrom.nl

Contactpersoon
Ir. J.J.M. Henssen

T 040 - 265 29 11
F 040 - 265 30 30
viz-ruimtelijkeplannen
@minvrom.nl

Datum 9 maart 2010
Betreft vooroverleg bestemmingsplan "Klaasvelderweg Lemiers" (H27632)

Kenmerk
20100014113-JOH-Z

Uw kenmerk
MF 090062

Kopie aan
GS van Limburg

Geacht college,

Op 5 februari 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpbestemmingsplan "Klaasvelderweg Lemiers".

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

Hoogachtend,
de directeur-inspecteur regio Zuid,

mw. ir. J.G. Robberse

Bijlage 2 Zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1, SRK rechtsbijstand namens dhr. en mevr. Snackers Schoolstraat 57 6295 AX Lemiers

1. De bouwhoogte van het nieuwe complex is 13 meter en kan op een afstand van 33 meter van de woning van indieners gerealiseerd worden. Onder vigneer van het nu geldende regime is er sprake van een woning op een afstand van 65 meter.

Gemeentelijke reactie:

De maximale bouwhoogte van het complex bedraagt 13 meter, maar dit geldt niet voor het gehele complex. De bouwhoogte van 13 meter is alleen toegestaan ter plaatse van de setback. Bovendien bedraagt de maximale bouwhoogte van de achterste bouwdelen van het complex 7 meter. Het gebouwdeel met een hoogte van 13 meter kan gebouwd worden op een afstand van 45 meter tot de achtergevel van de woning van indieners (hierbij is geen rekening gehouden met de garage) De huidige afstand tot aan het bouwblok gerekend vanaf de achtergevel van indieners bedraagt 50 meter.

De maximale bouwhoogte van het huidige complex bedraagt momenteel 10 meter. Het nieuwe bestemmingsplan dat op 3 maart 2008 werd vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd werd op 17 juni 2008 door Gedeputeerde Staten biedt de mogelijkheid een nieuwe woning op te richten met een goothoogte van 6,5 meter. Het betreft hierbij echter bestaande bebouwing met een hoogte van 10 meter.

Het gedeelte van het nieuwe complex dat op een afstand van 33 meter ligt t.o.v. de woning heeft, zoals aangegeven, een bouwhoogte van 7 meter. Op datzelfde gedeelte laat het huidige bestemmingsplan de bouw van maximaal 70 m² aan bijgebouwen toe. Conform het huidige bestemmingsplan had tot aan de achtererfafscheiding van het perceel van indieners bebouwing gerealiseerd kunnen worden.

2. In de plannen is een penthouse opgenomen alsmede een aantal balkons aan de achterzijde met volledig zicht op tuin en woning van indieners.

Gemeentelijke reactie:

Het bestemmingsplan regelt de maatvoering en de hoofdfunctie van de mogelijk te realiseren bebouwing en niet de indeling van de bebouwing. Het realiseren van een penthouse is dan ook niet opgenomen in het bestemmingsplan, maar zal later terugkomen in de bouwvergunningprocedure. De zienswijze in deze vorm kan verder niet becommentarieerd worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

3. Ontsluiting van het verkeer vindt plaats via de Schoolstraat en het pleintje. Ook is het mogelijk lichtmasten op te richten met een maximale hoogte van 12 meter.

Gemeentelijke reactie:

In het huidige bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om het perceel van het nieuwe complex aan de achterkant te bereiken, ook geboden. De bepaling dat er lichtmasten mogen worden opgericht van 12 meter hoogte, is overgenomen vanuit het thans geldende bestemmingsplan. Dit is een gebruikelijke standaardhoogte voor verlichting in bestemmingsplannen. Dit wil overigens niet zeggen dat die hoogte ook daadwerkelijk wordt toegepast (wij geven u in dit kader in overweging mee dat het complex zelf ook niet gebaat is bij lichtmasten met een hoogte van 12 meter).

4. Momenteel hebben indieners een poortje aan de achterkant van de tuin dat uitkomt op een weggetje. Dit weggetje wordt alleen gebruikt voor de toegang van twee garages van de achterburen. In de nieuwe situatie zal een gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan als men uit het poortje komt en er veel verkeer is.

Gemeentelijke reactie

Door deze zienswijze wordt duidelijk gemaakt dat reeds sprake is van infrastructuur achter de woning van indianers. Dit is conform het huidige bestemmingsplan.

Betreffend weggetje zal, in vergelijking met de huidige situatie, inderdaad intensiever gebruikt gaan worden, maar er is geen sprake van doorgaand verkeer. Het bestemmingsverkeer kan qua intensiteit en snelheid geen impact hebben die het gebruik van het poortje niet meer mogelijk maakt.

5. Indianers geven aan dit huis nooit gekocht te hebben als dit plan 5 jaar geleden bekend was. Men verwacht veel overlast en waardedaling van de woning.

Gemeentelijke reactie

Als indianers er van uit gaan dat er sprake is van waardedaling dan is het mogelijk om, na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan, een onderbouwde planschadeclaim in te dienen bij het college van B&W.

Zienswijze 2, DAS namens dhr en mevr. Scheffers Schoolstraat 61 6295 AX Lemiers

1. Het nu bestaande complex bestaande uit 6 woningen zal vervangen worden door een appartementencomplex met 14 appartementen. De hoogte zal iets meer dan 12 meter worden en de diepte 29 meter. Dit is veel te massaal in relatie tot de bestaande bebouwing. De toegestane hoogte in het huidige bestemmingsplan is 6,88 meter. Het nieuwe gebouw zal qua hoogte en massaliteit niet te vergelijken zijn met andere bebouwing in Lemiers.

Gemeentelijke reactie

Het nu bestaande complex heeft een bouwhoogte van 10 meter. Deze bouwhoogte wordt in dit bestemmingsplan voor wat betreft het voorste gedeelte van de bebouwing gehandhaafd. De setback kan maximaal 13 meter hoog zijn. Daarnaast laat het huidige bestemmingsplan de bouw van bijgebouwen toe tot een maximale oppervlakte van 70 m², het geen nu niet gerealiseerd is. De hoogte van het nieuwe gebouw is aan de voorkant zoveel mogelijk aangepast aan de bouwhoogten van naastgelegen woningen; door de vereiste functionaliteit van het gebouw is de geprojecteerde bouwhoogte aan de voorzijde toch iets groter dan de aanpalende panden .

2. Het woonzorgcomplex zal veel dichterbij het perceel van indianers gebouwd worden dan de huidige bebouwing. Met een schaduwstudie dient onderzocht te worden in hoeverre daglichttoetreding in de woning van indianers vermindert.

Gemeentelijke reactie

Dat het complex dichterbij de bestaande bebouwing wordt gebouwd is waar. Echter, als de bijgebouwen ook gerealiseerd waren die het huidige bestemmingsplan toelaat, had de bebouwing tot op de achtergrens gebouwd kunnen worden. De maximale bouwmogelijkheden van het huidige bestemmingsplan moeten bij de feitelijke situatie worden opgeteld.

3. Het nieuwe woonzorgcomplex zal tot gevolg hebben dat de bestaande privacy in de buurt van indianers en van indianers zelf, zal afnemen. Vanuit de appartementen op de tweede, derde en vierde verdieping van het appartementencomplex zullen de bewoners direct zicht hebben in de woning van cliënten. Ook zal sprake zijn van inkijk in de tuin van cliënten.

Gemeentelijke reactie

Dit gedeelte van de zienswijze gaat over het eventuele bouwwerk zelf dat gerealiseerd kan gaan worden nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld/onherroepelijk is. Het betreft niet het bestemmingsplan.

4. Door de toename aan bewoners in de buurt zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, zal meer sprake zijn van verkeersgevaarlijke situaties en wordt meer gebruik gemaakt van wegen die als schoolroute worden gebruikt. Er ontbreekt een verkeersonderzoek naar de toename in verkeersbewegingen. Verder zullen op de nieuwe parkeerplaats meerdere verkeersbewegingen zijn waardoor de luchtkwaliteit verslechtert.

Gemeentelijke reactie

Wij achten het uitvoeren van een verkeersonderzoek niet noodzakelijk, omdat er sprake is van een minimale toename van woningen. De 8 woningen die méér kunnen worden gerealiseerd, zullen, gezien de doelgroep, maximaal 8 auto's voortbrengen die voor meer verkeersbewegingen zorgdragen.

U wordt gewezen op de uitspraak van de Raad van State waarin geoordeeld werd dat het college niet onzorgvuldig is geweest door geen verkeersonderzoek te laten uitvoeren. Volgens de Raad van State hebben de appellanten ook niet voldoende aangetoond dat een verkeersonderzoek daadwerkelijk noodzakelijk is. (zaaknr. 200909824/1/H1)

De Wet luchtkwaliteit stelt een onderzoek naar luchtkwaliteit niet verplicht gezien de omvang van de toename in woningen (regeling Niet in betekende mate).

5. Er zullen te weinig parkeerplaatsen gerealiseerd worden waardoor de parkeeroverlast in de buurt alleen maar toeneemt.

Gemeentelijke reactie

Volgens de door de gemeente Vaals toegepaste parkeernormen (op basis van ervaringscijfers vanuit het project Von Clermontpark te Vaals) is het verplicht om 1 parkeerplaats per appartement te realiseren. Aangezien er sprake is van 14 appartementen is het dus verplicht om minimaal 14 parkeerplaatsen aan te leggen op eigen terrein. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er 18 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn voorzien, hetgeen betekent dat ruimschoots aan de normen wordt voldaan. Deze normen zijn overigens ruimer dan de richtlijnen in de handleiding van het CROW. Daar wordt in de (vergelijkbare) categorie serviceflat/aanleunwoningen een norm gehanteerd van maximaal 0,6 parkeerplaats per woning. Met de toepassing van 1,0 parkeerplaats per woning is de parkeernormering reeds aanzienlijk opgerekt.

6. Uit de welstandsnota blijkt dat het nieuwe complex niet past binnen de huidige bebouwing van de kern Lemiers. Het welstandsbeleid is gericht op behoud van bestaande waardevolle structuur. De landelijke omgeving wordt geen recht gedaan door dit complex.

Gemeentelijke reactie

Gezien de afmeting van het huidige complex en de mogelijkheid om bijgebouwen op te richten, bouwwerken en lichtmasten te bouwen, wijkt dit nieuwe bestemmingsplan niet veel af van het huidige toegestane planologische regime.

Dit gedeelte van de zienswijze gaat met name om het bouwwerk zelf. De gemeente is van mening dat de gevelaanzicht van het geprojecteerde gebouw past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur; aan de Klaasvelderweg is sprake van een duidelijke wandvorming in twee of drie bouwlagen. De welstandstoetsing zal separaat van de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden en vormt één van de vier toetsingscriteria voor het bouwplan (naast het bestemmingsplan, de bouwverordening en het Bouwbesluit).

7. Het is niet duidelijk voor welke doelgroep dit complex wordt gerealiseerd. Indieners zijn bang dat iedere doelgroep geplaatst kan worden.

Gemeentelijke reactie

Dit bestemmingsplan is opgesteld door Woningstichting Vaals voor de uiteindelijke bouw van een woonzorgcomplex. Voornoemd complex zorgt ervoor dat senioren langer in hun woning kunnen blijven wonen waarbij, bij noodzakelijkheid, een beperkte vorm van zorg geboden kan worden.

Door realisering van dit bouwplan wordt ook de doorstroming, conform het Woonbehoefteonderzoek Lemiers, bevorderd. Mensen die verhuizen naar dit complex laten een andere woning achter voor andere doelgroepen die op zoek zijn naar een woning in Lemiers.

8. Indieners zetten vraagtekens bij de toename aan woningen aangezien het woningbehoefteonderzoek aantoont dat er geen behoefte is aan woningtoename.

Gemeentelijke reactie

Vanuit het woningbehoefteonderzoek kan geconcludeerd worden dat toch een uitbreiding van de woningvoorraad met 10 woningen wordt voorgesteld voor ouderen in Lemiers. . Daarnaast dient er sprake te zijn van toename in kwaliteit. Er zijn binnen de gemeente Vaals slechts beperkte mogelijkheden voor senioren om langer in een zelfstandige woning te wonen. Met de bouw van dit complex wordt in deze specifieke behoefte voorzien.

9. De waarde van de woning van indieners zal aanzienlijk dalen. Ook zal de investering in de woning die enige jaren geleden is uitgevoerd, te niet worden gedaan.

Gemeentelijke reactie

Als indieners er van uit gaan dat er sprake is van waardedaling dan is het mogelijk om, na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan, een onderbouwde planschadeclaim in te dienen bij het college van B&W.

Zienswijze 3, H. Weijers Klaasvelderweg 9 6295 AG Lemiers

Deze zienswijze gaat met name over de afname van zonlicht in de achtertuin waardoor de nu aanwezige flora en fauna zal verdwijnen. Daarnaast is indiener COPD-patiënt en is het niet mogelijk om achter in de tuin te zitten vanwege de daar aanwezige parkeerplaats.

Gemeentelijke reactie

Zowel de voorkant van het complex als de voorkant van de woning van indiener liggen in oostelijke richting. Dit betekent dat de zon aan de voorkant van de woning en complex opkomt en aan de achterkant weer ondergaat. De woning en de tuin zullen niet in de schaduw komen van het complex. Ten behoeve van het aspect flora en fauna is het noodzakelijk nog een onderzoek te verrichten naar de gewone Dwergvleermuis en broedvogels teneinde te kunnen bepalen of sprake is van overtreding van de Flora en faunawet. Dit onderzoek wordt voorafgaand aan de bouw uitgevoerd en dient op een zo laat mogelijk tijdstip te worden verricht, daar de actualiteitswaarde van dergelijke onderzoeken snel verloopt.

Zienswijze 4

R. Scheffers, Schoolstraat 61 6295 AX Lemiers

L. Ernes, Schoolstraat 59 6259 AX Lemiers

H. Brouwers, Schoolstraat 55 6259 AX Lemiers

M. Snackers, Schoolstraat 57 6259 AX Lemiers

B. Gossens, Klaasvelderweg 23 6259 AG Lemiers

H. Weijers, Klaasvelderweg 9 6259 AG Lemiers

C. Peters, Klaasvelderweg 25 6259 AG Lemiers

M. Einmahl, Klaasvelderweg 27 6259 AG Lemiers
M. Limpens, Klaasvelderweg 7 6259 AG Lemiers
M. Bulles, Klaasvelderweg 2 6259 AG Lemiers

1. Een dergelijk kolossaal gebouw past niet in het beeld van een dorp als Lemiers, de ruimtelijke structuur wordt ernstig aangetast. Het wijkt af van de welstandsnota en het veroorzaakt verstedelijking van een dorpje

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsplan geeft aan dat de voorlinie van het complex qua hoogte dient aan te sluiten op de bouwhoogte van de naastgelegen woningen. De hoogte is maximaal 10 meter. Naar het midden van het complex mag een bouwhoogte gehanteerd worden van maximaal 13 meter. Dit is echter niet zichtbaar vanaf de straat. Aan de achterkant loopt het bouwvlak uit in twee gedeelten met een maximale bouwhoogte van 7 meter. Het straatbeeld wordt qua hoogte en qua breedte (ten opzichte van de huidige breedte) niet aangetast.

2. Het WoZoCo leidt tot privacyvermindering van omliggende tuinen en woningen.

Gemeentelijke reactie

Bij het huidige gebouw zijn de door het huidige bestemmingsplan toegelaten bijgebouwen met een maximum van 70 m², niet gerealiseerd. De achterkant van het bouwvlak kent een maximale bouwhoogte van 7 meter. De in het huidige bestemmingsplan toegelaten bijgebouwenregeling laat bijgebouwen toe met een maximale goothoogte van 3,22 meter. Bij aangebouwde bijgebouwen mag een bouwhoogte aangehouden worden die gelijk is aan de bouwhoogte van de woning. Dit houdt in dat aangebouwde bijgebouwen bij nieuwe woningen een hoogte mogen hebben van ongeveer 7 meter. Ten opzichte van de bestaande regeling in het vigerende bestemmingsplan neemt de privacybelemmering als gevolg van het nieuwe WoZoCo derhalve niet onevenredig toe.

3. Uit informatie van een makelaar blijkt dat aangrenzende en omliggende panden niet meer verkocht kunnen worden voor een marktconforme prijs.

Gemeentelijke reactie

Als indieners er van uit gaan dat er sprake is van waardedaling dan is het mogelijk om, na onherroepelijkheid van het bestemmingsplan, een onderbouwde planschadeclaim in te dienen bij het college van B&W.

4. Door het verdwijnen van de volkstuintjes zal geen sprake meer zijn van rust ligging en groen.

Gemeentelijke reactie

Het is niet duidelijk wat bedoeld wordt met volkstuinten. Het plangebied is momenteel ingericht met het huidige complex en de achtergelegen tuin. Deze tuin zal ingericht worden met deels de nieuwbouw en deels een parkeerterrein.

5. Uitbreiding van de parkeerplaatsen zal voor veel overlast zorgen.

Gemeentelijke reactie

Door een parkeerterrein te realiseren, wordt voldaan aan het vereiste om een parkeervoorziening te treffen op eigen terrein. De toename in verkeersbewegingen van 8 extra woningen leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit conform de wet Luchtkwaliteit.

6. Door de toename aan bewoners in de buurt zal het aantal verkeersbewegingen toenemen, zal meer sprake zijn van verkeersgevaarlijke situaties en wordt meer gebruik gemaakt van wegen die als schoolroute worden gebruikt.

Gemeentelijke reactie

Er is sprake van een minimale toename van woningen. De 8 woningen die méér kunnen worden gerealiseerd, zullen 8 auto's voortbrengen die voor meer verkeersbewegingen zorgdragen. Het parkeerterrein op het eigen perceel zal in ieder geval de parkeerproblematiek niet verslechteren, daar er meer parkeerplaatsen worden gerealiseerd dan conform de Vaalser parkeernormen noodzakelijk is. . Bewoners van het nieuwe complex hebben voldoende mogelijkheden hun auto op eigen terrein te parkeren.

7. De flora en fauna zal verdwijnen door het verdwijnen van de volkstuinen.

Gemeentelijke reactie

Ten behoeve van flora en fauna is een quickscan uitgevoerd door Econsultancy. De conclusie hiervan is dat voordat aangevangen wordt met de bouw, een aanvullende inventarisatie gewenst is van mogelijke verblijfplaatsen van de gewone Dwergvleermuis en van algemene en jaarrond beschermde broedvogels.

(deze inventarisatie hoort niet thuis in een quickscan en dient derhalve nog uitgevoerd te worden). Dit aanvullende onderzoek wordt voorafgaand aan de bouw uitgevoerd en dient op een zo laat mogelijk tijdstip te worden verricht, daar de actualiteitswaarde van dergelijke onderzoeken snel verloopt.

8. Het complex heeft een te grote negatieve invloed op de woon- en leefomgeving van omwonenden. Zelfs burennrecht wordt niet in acht genomen. De belangen van de burgers worden niet meegenomen in de afweging voor dit complex.

Gemeentelijke reactie

Het bouwvlak dat nu wordt ingetekend, wijkt niet veel af van de huidige feitelijke situatie. Burennrecht wordt niet aangetast aangezien er gebouwd zou mogen worden tot op de erfafscheidingen conform burennrecht. Het bestemmingsplan laat dit echter niet toe. Door een gehele bestemmingsplanprocedure te doorlopen, worden de belangen van burgers meerdere malen belicht. Niet alleen uw belang, maar ook het algemeen belang. Dit algemeen belang wordt ook gebaseerd op de behoefte aan kwaliteit in woningbouw. Deze kwaliteit drukt zich uit in de bouw van seniorenappartementen waar veel vraag naar is binnen de gemeente Vaals.

9. Er wordt gebouwd voor leegstand. Men vraagt zich af of er wel een WoZoCo komt als gezegd wordt dat de appartementen bij geen belangstelling aan iedereen verhuurd kan worden.

Gemeentelijke reactie

Er is behoefte aan seniorenwoningen. Dit bestemmingsplan is opgesteld en wordt gefinancierd door de woningstichting Vaals. Als deze stichting van mening was dat er geen vraag is naar dit soort appartementen, zou deze bestemmingsplanprocedure op voorhand niet opgestart zijn. Het uitgiftebeleid van de stichting is bij de stichting op te vragen.

10. Indieners nodigen de raadsleden uit ter plaatse te komen kijken.

Gemeentelijke reactie

Uw uitnodiging zal worden opgenomen in het raadsvoorstel.

Zienswijze 5, M.M.A. Bulles Klaasvelderweg 2 6295 AJ Lemiers

1. Door de grote bouwmassa met 2 penthouses en 6 balkons aan de voorkant wordt de privacy zeer aangetast en dat zal de woonomgeving die een verstandelijke beperking heeft, niet ten goede komen.

Gemeentelijke reactie

De woning van indiener ligt tegenover het nieuwe complex. In de huidige situatie kijkt indiener uit op een complex van 6 duplexwoningen van 10 meter hoog. De voorkant van het complex zal ook ongeveer dezelfde hoogte hebben. Deze nieuwe hoogte geldt over een breedte van 2,5 meter. Na 2,5 meter wordt de hoogte maximaal 13 meter. Voor de avondzon en de lichtinval van deze avondzon zal dit geen verschil maken.

De privacyaanpak is aan de orde tijdens de bouwvergunningprocedure. Het bestemmingsplan geeft alleen de bouwmogelijkheden weer en niet de gedetailleerde invulling daarvan.

2. De toename in verkeersbewegingen zal de verkeersveiligheid op de Klaasvelderweg niet ten goede komen. Dit komt mede ook door de inrit naar de parkeerplaats toe die gerealiseerd wordt voor het nieuwe complex.

Gemeentelijke reactie

Het complex heeft 8 woningen méér in zich dan het huidige woningaantal. Gezien de doelgroep waarvoor het complex gebouwd wordt, zal sprake zijn van ongeveer 8 auto's méér dat deel gaat nemen aan het huidige verkeer op de Klaasvelderweg. Het ligt niet voor de hand dat dit minimale aantal auto's voor extreem veel meer verkeersbewegingen gaat zorgen.

3. Wat is de waarde van het woningbehoefteonderzoek van 2006 nu de crisis veel roet in het eten heeft gegooit.

Gemeentelijke reactie

Er is behoefte aan seniorenwoningen. Dit bestemmingsplan is opgesteld en wordt gefinancierd door de woningstichting Vaals. Als deze stichting van mening was dat er geen vraag is naar dit soort appartementen, zou deze bestemmingsplanprocedure op voorhand niet opgestart zijn.



Stichting Schaderegelingkantoor voor Rechtsbijstandverzekering

Bredewater 12 ■ Postbus 3020 ■ 2700 LA Zoetermeer

079 344 81 81 ■ Fax 079 342 79 90 ■ www.srk.nl

■ AMRO Bank 43.06.45.139 ■ ING Bank 66.84.14.170 ■ Postbank 477820

- nr. 41149601 's-Gravenhage

Registratienr. 10i.1171
Datum: 22/06/2010**Aantekenen**Aan de gemeenteraad van de
Gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL VAALS

Tevens per telefax: 043-306 85 49

GEMEENTE VAALS		
No. 10i 1171		
22 JUNI 2010		
Orig.	Vrom/om	Gez. secr.
Kopie	DAAT/SN	

Zoetermeer, 21 juni 2010

Uw kenmerk:

Ons dossiernummer: 1196563 A.4 CLU

Doorkiesnummer: 079-330 36 94 (secretariaat)

Faxnummer: 079-330 39 60

E-mail: clu@srk.nl

Betreft: **zienswijze ontwerp bestemmingsplan
'Klaasvelderweg Lemiers'**

cell/sgn
cell/jur
cell/jko
cell/jve
grif/ea
VAAD
AD

Geachte dames en heren,

Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw Snackers, Schoolstraat 57 te Lemiers (6295 AX) terzake van het volgende.

In aanvulling op de bewonersbrief van 7 juni 2010 die ook voor cliënten geldt, doe ik u hierbij namens de heer en mevrouw Snackers de volgende zienswijze toekomen inzake het ontwerp-bestemmingsplan "Klaasvelderweg Lemiers" zoals deze tot en met 24 juni a.s. ter inzage ligt.

Het betreft hier een ontwerp-bestemmingsplan waarbij de bouw van een appartementencomplex met 14 appartementen mogelijk wordt gemaakt. De bouwhoogte verschilt van 7 meter tot 13 meter volgens de plankaart. Voorts wordt in dit plan de bestemming V-V (verkeersdoeleinden) opgenomen.

Het ontwerp bestemmingsplan zal in vergelijking met het oude planologische regime behoorlijk wat nadelen met zich meebrengen. Onder vigeur van het oude planologische regime is er sprake van een woning op een afstand van 65 meter van de achterdeur. Dit nieuwe complex zal op zo'n 33 meter verrijzen waarbij de bouwhoogte 13 meter bedraagt. Gelet op de voorschriften in het bestemmingsplan in artikelen 6.1 en 7.1 is er vrijstelling mogelijk (binnenplans) met 10% hetgeen de maximale hoogte 14,3 meter maakt.

In de plannen is een penthouse opgenomen alsmede een aantal balkons aan de achterzijde waarbij volledig zicht is op tuin en woning van cliënten. De schutting bedraagt 1.80 meter zodat cliënten inkiijk zullen hebben van de onderste twee verdiepingen en het penthouse op de vierde verdieping.

Tussen het nieuwe complex en de tuin van cliënten alsmede de tuin van de burens is voorzien in de bestemming verkeersdoeleinden, allen te bereiken via de Schoolstraat terwijl tijdens de discussieavond



-2-

is toegezegd dat de gemeente er alles aan zou doen om via de Klaasvelderweg te ontsluiten. Dit betekent dat al het verkeer naar de parkeerplaatsen over het pleintje langs de woning van cliënten, tuin en achterom de tuin heen moeten rijden teneinde deze plaatsen te bereiken. Ook op dit punt zal de woon- en leefomgeving worden aangetast. Op de bestemming V-V zoals deze is opgenomen is onder de voorschriften (3.2.2.) het mogelijk bouwwerken op te richten tot 5,00 meter waarbij lichtmasten een hoogte van maximaal 12,00 meter mogen hebben. U kunt zich voorstellen dat cliënten hierop niet zitten te wachten. Lichtmasten met een hoogte van 12,00 meter zullen zeker in de winter zeer hinderlijk zijn.

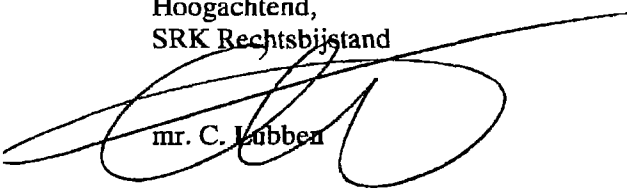
Momenteel hebben cliënten aan de zijkant een schutting met een poortje naar een weggetje dat nu alleen gebruikt wordt voor de toegang van twee garages van de achterburen. In de nieuwe situatie zal het kind van cliënten wanneer het met de fiets, skelter etc naar buiten gaat meteen op een weg komen waar veel verkeer langs komt. Plaats voor een stoep is er niet omdat de weg daar te smal is.

Wanneer deze plannen bij cliënten vijf jaar geleden bekend zouden zijn geweest waren ze nooit naar de Schoolstraat verhuisd. Er zal sprake zijn van geluidsoverlast, verkeersoverlast, privacy aantasting, stank van auto's en waardedaling van de woning.

Kortom, de plannen hebben onevenredig veel nadelen voor cliënten. Cliënten verzoeken u dan ook af te zien van de plannen.

In afwachting van uw berichten, teken ik,

Hoogachtend,
SRK Rechtsbijstand



mr. C. Lubben

De informatie verzonden met dit faxbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen is verboden, evenals openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en verstrekking aan derden. Indien u dit faxbericht abusievelijk hebt ontvangen, neemt u dan alstublieft contact op met SRK Rechtsbijstand via +31 (0)79 344 81 81 en noem ons de afzender en het faxnummer waar het faxbericht naartoe is gezonden. Vernietigt u daarna het originele faxbericht.

The information contained in this communication is intended to be only for the addressee. Any use by third parties, and disclosure, copying, or distribution of this information is prohibited. If this fax message is received in error, please contact SRK Rechtsbijstand on +31 (0)79 344 81 81 quoting the name of the sender and the fax number to which it has been sent and then abolish it.

SRK Rechtsbijstand (Stichting Schaderegelingskantoor voor Rechtsbijstandverzekering) is een in Nederland geregistreerde stichting (Kamer van Koophandel 's-Gravenhage nummer 41149601), statutair gevestigd op Bredewater 12, 2715 CA te Zoetermeer.



Kantoor 's-Hertogenbosch / Postbus 338, 5201 AH 's-Hertogenbosch / Beztekadres: Oudewijkstraat 206-224, 's-Hertogenbosch
Telefoon via Amsterdam

**SPOED, AANTEKENEN**

Gemeente Vaals
t.a.v. de gemeenteraad
Postbus 450
6290 AL VAALS

GEMEENTE VAALS		
No. 101.1199		
24 JUNI 2010		
Orig.	Vrom/Im	Gez. secr.
Kopie	gr. / Eu	

Raad
colligam
collivvr

Bij antwoord vermelden:
CHL.1.08.47893
R.G.P. Scheffers

Behandeld door: colligko
HvdZ collivvr
Telefoon: 020-6518888 AD
e-mail: hu.van.der.zee@das.nl

Datum:
24 juni 2010
Fax: 020-6513852

maatsh

Betreft: zienswijze tegen ontwerpbestemmingsplan "Klaasvelderweg Lemiers" van de gemeente Vaals

Geachte raad,

Tot mij hebben zich gewend de heer en mevrouw Scheffers wonende te Lemiers (6295 AX) aan de Schoolstraat 61, naar aanleiding van het hiernavolgende.

Cliënten hebben kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan "Klaasvelderweg Lemiers" van uw gemeente dat vanaf 14 mei 2010 gedurende zes weken in het gemeentehuis ter inzage ligt.

Namens cliënten dien ik hierbij een zienswijze in tegen voornoemd ontwerpbestemmingsplan.

De gronden van de zienswijze luiden als volgt:

Cliënten hebben een woning aan de Schoolstraat 61. Zij zullen vanaf hun woning zicht hebben op het geplande woonzorgcomplex. Cliënten hebben er grote moeite mee dat het kleinschalige appartementengebouw met in totaal zes woningen vervangen zal worden voor een veel groter appartementencomplex met in totaal 14 appartementen.

Zo zal het woonzorgcomplex een hoogte krijgen van iets meer dan 12 meter blijkens de toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan met een bebouwingsdiepte van 29 meter. Cliënt is van mening dat het bouwplan veel te massaal is in relatie tot de bestaande bebouwing. Op grond van het vigerende bestemmingsplan is op de betrokken locatie met vrijstelling een maxi-

DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Amsterdam

Karspeldreef 15
Postadres
Postbus 23000
1100 DM Amsterdam

T 020 6517517
F 020 6914737
E info@das.nl
www.das.nl

Fortis 24 31 33 359 (premie)
Fortis 24 31 60 496 (overig)

KvK 33110754



male bouwhoogte toegestaan van 6,88 meter. Het woonzorgcomplex zal in hoogte niet te vergelijken zijn met enig andere bebouwing in Lemiers qua hoogte en massaliteit.

Clënten vrezen door de sterk toegenomen bouwhoogte die nu ten aanzien van het woonzorgcomplex is toegestaan dat dit nadelig zal uitwerken voor de dag- en zonlichttoetreding op hun perceel. Zij wensen dan ook dat dit nader onderzocht dient te worden aan de hand van een schaduwstudie. Deze hebben zij niet bij de stukken aangetroffen.

Tevens zal het woonzorgcomplex veel dichter bij het perceel van cliënten worden gerealiseerd dan de bestaande bebouwing. Hierdoor zal het perceel van cliënten aan de oostelijke zijde grotendeels worden dichtgebouwd, met verlies van uitzicht als gevolg.evens vrezen cliënten dat als gevolg van het woonzorgcomplex eventuele uitbreidingsmogelijkheden van hun eigen woning niet meer mogelijk zijn.

In de omgeving van het perceel van cliënten is de bebouwing op ruime afstand van elkaar geplaatst. Op ieder perceel is de bijbehorende tuin gelegen in het verlengde van de bebouwing. De tuinen eindigen veelal aan een gezamenlijke brandgang/pad, gelegen tussen de belendende percelen. Deze ruimtelijke indeling heeft tot gevolg dat de bewoners in de buurt een hoge mate van privacy genieten. Ten tijde van aankoop van het perceel Schoolstraat 61 hebben cliënten bewust gekozen voor een buurt waarin een hoge mate van privacy is gewaarborgd.

De realisatie van het woonzorgcomplex op het perceel Klaasvelderweg 11-21 zal tot gevolg hebben dat de bestaande privacy in de buurt en de privacy van cliënten in het bijzonder, zal afnemen. Vanuit de appartementen op de tweede, derde en vierde verdieping van het appartementencomplex zullen de bewoners direct zicht hebben in de woning van cliënten. Cliënten zullen geen privacy meer hebben in hun eigen eetkamer, zitkamer, keuken en slaapkamer.

Daarnaast zullen de bewoners van het woonzorgcomplex direct zicht hebben op overige delen van het perceel van cliënten. Zo zullen bewoners van de meeste appartementen zicht hebben op de tuin van cliënten. Cliënten zullen hierdoor niet meer ongestoord en in alle rust gebruik kunnen maken van hun tuin. Derhalve zal de privacy van cliënten in ernstige mate worden aangetast.

Het woonzorgcomplex zal een grote toename van het aantal inwoners in de directe omgeving van het perceel van cliënten tot gevolg hebben. Gelet op de bij het woonzorgcomplex behorende parkeerplaatsen ligt het in de lijn der verwachtingen dat er een grote toename zal zijn van het aantal verkeersbewegingen in de buurt. In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt hier geen aandacht aan besteed. Op geen enkele wijze is uit de toelichting te halen hoeveel verkeersbewegingen extra zullen komen in het gebied en in hoeverre de weg naar het woonzorgcomplex hierop berekend is. Daarbij wordt uw raad verzocht om in het bijzonder acht te slaan op het feit dat schoolgaande jeugd regelmatig gebruik maakt van de verkeersroutes in de buurt. De wegen worden tevens regelmatig gebruikt als speelplek. Door de realisatie van het appartementencomplex zal de verkeersveiligheid in de buurt derhalve ernstig in het geding komen.

Cliënten zullen rechtstreeks gevolgen ondervinden van de toename in de verkeersbewegingen op en in de omgeving van het perceel Klaasvelderweg 11-21. Zo grenst de geplande parkeerplaats direct aan het perceel van cliënten. De verkeersbewegingen op de betreffende parkeerplaats zullen veel geluidsoverlast voor cliënten tot gevolg hebben. Daarnaast zullen op de parkeerplaats



lantaarnpalen worden geplaatst waardoor cliënten op hun perceel lichtoverlast zullen ondervinden.

Tevens zal de toename van het verkeer in de omgeving van het perceel van cliënt leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit in de directe nabijheid van de woning van cliënten.

Daarbij wordt opgemerkt dat cliënten reeds aan de westelijke zijde van hun perceel een parkeerplaats hebben te dulden. In het verleden is gebleken dat de realisatie van extra parkeerplaatsen in de buurt niet leidt tot oplossing van de voortdurende parkeerproblemen. Indien een 16-tal nieuwe woningen worden gerealiseerd, zal de parkeerproblematiek verder toenemen. Zo zullen bijvoorbeeld onvoldoende parkeerplekken beschikbaar zijn voor bezoekers van de bewoners van het appartementencomplex. Een toename van de parkeerproblemen in de buurt is onacceptabel.

In de Regionale Welstandsnota Mergelland (hierna: de Welstandsnota) is vastgelegd dat Lemiers een kleinschalige kern is die is gelegen in een beekdal met karakteristieke uitzichten naar hooggelegen kleinschalige landschap. Met betrekking tot de stedenbouwkundige aspecten van Lemiers wordt in de Welstandsnota opgemerkt dat zich rond de kerk aan de Rijksweg en de amorfe pleinruimte aan de Klaasvelderweg veel oudere bebouwing bevindt. Er is een sterke menging van monumentale incidenten en decenniuminvullingen. Wat de bebouwing betreft is deze overwegend opgebouwd in een kleinschalige basisstructuur met overeenkomstige gevelgeleding, gelegen aan het historische stratenpatroon.

Het dorp Lemiers wordt in de Welstandsnota gewaardeerd als een welstandsgevoelig gebied door de bestaande kwaliteit (herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek van het oudere gebied (klein ensemble) in samenspel met de landschappelijke situatie. De decenniumwoonbuurt is minder welstandsgevoelig, maar draagt wel bij aan de belevingswaarde van de gehele kern.

Het welstandsbeleid is uiteindelijk gericht op het instandhouden van de bestaande waardevolle structuur. Aanpassingen dienen daarom te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur.

Gelet op hetgeen is bepaald in de Welstandsnota wordt geconcludeerd dat het geplande appartementencomplex niet past binnen het dorp Lemiers. Het appartementencomplex zal qua verschijningsvorm en belevingswaarde niet overeenkomen met de stedenbouwkundige structuur in de buurt. Het overwegend kleinschalige beeld van de omgeving zal met de bouw van een dergelijk complex niet worden gerespecteerd.

Mede gelet op het voornoemde karakter van het dorp Lemiers wordt opgemerkt dat cliënten woonachtig zijn in een landelijke omgeving. Deze landelijke omgeving kenmerkt zich door een grote diversiteit aan flora en fauna. Deze diversiteit is ook op het perceel van cliënten terug te vinden. Cliënten vrezen dat het landelijke karakter van de omgeving verloren zal gaan indien de ingediende bouwplannen doorgang vinden.

Met betrekking tot de beoogde doelgroep van de voornoemde woonbebouwing bestaat bij cliënten enige onduidelijkheid. In de toelichting op het bestemmingsplan is te herleiden dat het woonzorgcomplex bedoeld is voor ouderen. Op geen enkele wijze is aangegeven of dit nog zelfstandig functionerende ouderen zijn of hulpbehoevende ouderen. In de publicatie van de Woningstichting Vaals, uw gemeente en Sevagram d.d. juni 2008 wordt melding gemaakt van de realisatie van een nieuwbouwcomplex met een wijkservicecentrum bestaande uit 16 levensloop-



bestendige appartementen. De appartementen zouden geschikt zijn voor bewoning tot in hoge leeftijd, ook in het geval men op enig moment zorgafhankelijk wordt. Deze omschrijving duidt op bewoning van de appartementen door mensen van gevorderde leeftijd. Uit de toelichting op het bestemmingsplan wordt dit niet vermeld. Door hieromtrent geen duidelijkheid te scheppen, bestaat de kans dat de appartementen beschikbaar zullen komen voor een ieder. Gelet op het behoud van rust en veiligheid in de buurt wordt bewoning van een appartementencomplex door een zeer gemêleerde bewonersgroep niet wenselijk geacht.

In de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt voor wat betreft de behoefte aan woningen verwezen naar de in 2005 vastgestelde dorpsvisie voor Lemiers en naar woningbehoefteonderzoek uit 2006. Cliënten vragen zich af in hoeverre de daarin geformuleerde eindconclusies nog wel actueel zijn. Het ontwerpbestemmingsplan is namelijk van medio 2010 en dit is wel vier jaar later dan het woningbehoefteonderzoek. Op geen enkele wijze is in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat er nog steeds behoefte is aan 20 woningen in Lemiers en dat het woningaanbod met name voor starters en ouderen niet gevarieerd genoeg is en wel aan de hand van een actuele onderzoek naar de woningbehoefte. Ook de provincie Limburg stelt hierover vraagtekens in zijn brief van 17 maart 2010. De provincie meldt dat in de onlangs door provinciale staten vastgestelde POL-aanvulling "verstedelijking, gebiedsontwikkeling en kwaliteitsverbetering" duidelijk wordt gesteld dat er voor Zuid-Limburg in de periode tot 2030 een grote afname van woningen wordt verwacht. Ingezet wordt dan ook op de ontwikkeling en transformatie van de bestaande woningmarkt welke is afgestemd op de krimpende bevolkingsomvang.

Indien uw college van mening is dat de appartementen zullen worden bewoond door mensen van gevorderde leeftijd, wordt hierbij opgemerkt dat er in het dorp Lemiers geen/onvoldoende sociale voorzieningen aanwezig zijn voor de betreffende doelgroep. De bouw van een woonzorgcomplex wordt derhalve niet passend geacht bij het bestaande karakter van het dorp Lemiers.

Op 200 meter van het perceel Klaasvelderweg 11-21 bevindt zich een uitbreidingslocatie waarop nieuwe woningbouw kan worden gerealiseerd. Cliënten verzoeken uw college om als alternatief in overweging te nemen om de beoogde woonzorgvoorzieningen op de betreffende locatie te realiseren.

Indien de realisatie van een appartementencomplex op het perceel Klaasvelderweg 11-21 doorgang vindt, zal de waarde van de woning van cliënten aanzienlijk dalen. Daarmee zal de investering welke enkele jaren geleden door cliënten is gedaan ter renovatie van hun woning, tenietgaan. Mogelijk waardeverlies ten gevolge van de bouw van het appartementencomplex zal op uw gemeente worden verhaald.

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken de zienswijze gegrond te verklaren en het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen.

Hoogachtend,

DAS


Dhr. mr. H.U. van der Zee

Registratienr: **10i.1146**
Datum: 16/06/2010



Gemeente Vaals

College van Burgemeester en Wethouders

Raadsleden gemeente Vaals

GEMEENTE VAALS	
10i.1146	
16 JUNI 2010	
1. <i>Vrom/dm</i>	Gez. secr.
Kopie	

Onderwerp: Klaasvelderweg 11 t/m 21 Kenmerk: WOZOCO.

Geacht College,

Bij deze protesteer ik met klem tegen het ontwerpbestemmingsplan voor het oprichten van een appartementencomplex van 14 appartementen.

Reeds 65 jaar woon ik op Klaasvelderweg 9 en prijs mij gelukkig met mijn zonnige tuin te midden van tuinen, waar ik kan genieten van zon, frisse lucht, egels, eekhoorns, kikkers, vleermuizen en in de winter hermelijntjes.

Als het nieuw te bouwen complex zo gebouwd wordt als in de planbeschrijving die ik 1 juni 2010 van de gemeente heb ontvangen, wordt het wat mijn tuin betreft een heel ander verhaal. Weg zon, in plaats van gras wordt het een mosvlakte. Weg eekhoorns, egels etc. Zou er in de namiddag toch nog wat zon in het achterste gedeelte van de tuin vallen, kan ik naast de parkeerplaats nog even genieten en intussen in plaats van frisse lucht uitlaatgassen snuiven. Als COPD patiënt kan ik dan beter de tuin vermijden.

Ondergetekende verzoekt dus, geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11 t/m 21 te verlenen.

Vertrouwende op een positieven reactie uwerzijds, verblijft ondergetekende met hoogachting,

H. Weijers

Klaasvelderweg 9

6295 AG Lemiers

Lemiers, 14 juni 2010

- 1) Een dergelijk kolossaal gebouw past totaal niet in het beeld van een dorp als Lemiers , de ruimtelijke structuur wordt ernstig aangetast. Het wijkt op alle fronten en maten af van de welstandnota criteria (niveau 2). Het is verstedelijking van een dorpje, 14 appartementen is te veel voor deze locatie waar oorspronkelijk 6 duplexwoningen staan.
- 2) Het WOZOCO zal leiden tot aantasting van het woongenot voor omliggende woningen. Er is zowel in tuinen en bestaande woningen geen privacy meer .
- 3) De aangrenzende en omliggende panden zullen sterk in waarde verminderen en hierdoor op de huidige woningmarkt onverkoopbaar worden tegen een normale marktprijs (Na informatie plaatselijke makelaar).
- 4) De bewoners van de aangrenzende en omwonende panden hebben deze woningen gekocht voor de ligging (veel rust, privacy en groen). Dit wordt door het verdwijnen van de volkstuintjes teniet gedaan.
- 5) De uitbreiding van parkeerplaatsen zal veel overlast brengen (lawaai, lichtinval straatlantaarns en luchtverontreiniging). Vooral de aangrenzende bewoners zullen hiervan problemen ondervinden.
- 6) Er zal een grote verkeerstoename komen. Niet alleen in de Schoolstraat maar ook in de Klaasvelderweg. Er zijn al problemen met verkeer en parkeren in de Schoolstraat. Voor spelende kinderen zal de straat nog onveiliger worden dan ze al is. Het is nu een speeldomein voor kinderen basisschool/Rijksweg/Schoolstraat en Klaasvelderweg. Bij de foto van de toelichting bestemmingsplan pag.7 is te zien dat de parkeerplaatsen in de Schoolstraat overdag al bezet zijn. In het voorste gedeelte van de Klaasvelderweg zijn maar 4 parkeerplaatsen voor dit hele gedeelte wat ook te weinig is. Als de reconstructie Rijksweg gerealiseerd wordt zullen de problemen nog groter worden.
- 7) De flora en fauna in onze buurt zal ernstig aangetast worden door het verdwijnen van de volkstuinen, er komen veel beschermde/zeldzame diersoorten in onze achtertuinen voor zoals vleermuizen, div. soorten kikkers, padden, salamanders, uilen, groene specht, vinken, putters, ijsvogeltje, mezen , hermelijnen , wezels ,mussen , zwaluwen etc.

- 8) Onze zienswijze op dit plan is dat dit appartementencomplex een veel te grote negatieve impact heeft op het normale leven van aan- en omliggende bewoners. Zelfs burenhouderschap is schijnbaar niet meer van toepassing. De woningstichting geeft aan dat alleen dit plan financieel haalbaar is, maar het kan niet zo zijn dat wij de dupe worden uit financieel oogpunt.
Wij staan niet alleen in onze standpunten de welstandscommissie Mergelland keurt dit complex ook op veel punten af iets wat volledig genegeerd wordt. Het belang van de omwonenden lijkt niet op te wegen ten opzichte van het belang van een zo groot Wozoco/appartementencomplex.
- 9) Dit plan dat ons al gepresenteerd werd op 29-10-2008 door de toenmalige wethouder L.Jaegers is op een paar kleine onbelangrijke punten maar gewijzigd nl. * het aantal parkeerplaatsen is met 3 gereduceerd tot 18 en er is een stukje heg gepland .
Er is veel propaganda gemaakt in de kranten en gemeentebladen over inschrijvers en het aanbieden van zorg en faciliteiten, hierover kunnen we kort zijn :
30 geïnteresseerden zijn geen 30 huurders en er is nu al bevestigd dat bij leegstand iedereen welkom is. (hoezo wozoco)
De laatste bejaardenwoningen, waarvan één volledig aangepast is, zijn toegewezen aan mensen die niet in Lemiers wonen. En ook de vrijgekomen eengezinswoningen aan de Klaasvelderweg behoren niet tot de doelgroep gezin met basisschool kinderen.(hoezo doorstroom)
Het aanbieden van zorg ? Lukt in Lemiers wat in Vaals tot op heden niet gelukt is? Gezamenlijke verblijfsruimte/recreatie ruimte daarvoor is toch een BMA in Lemiers gekomen. Starterwoningen van ouder dan 50 jaar worden door de woningvereniging in Lemiers aangeboden dit is in andere Gemeenten anders, daar wordt nieuwbouw als starterwoning gerealiseerd. In Lemiers staat veel te koop in alle prijsklassen zie www.iaap.nl of de plaatselijke makelaars .
- 10) We nodigen de Gemeenteraad uit om samen met ons omwonenden de situatie ter plekke te bekijken .

Met vriendelijke groeten,

R.Scheffers	Schoolstraat 61	6295AX	Lemiers
L.Ernes	Schoolstraat 59	6295AX	Lemiers
H.Brouwers	Schoolstraat 55	6295AX	Lemiers
M.Snackers	Schoolstraat 57	6295AX	Lemiers
B.Gossens	Klaasvelderweg 23	6295AG	Lemiers
H.Weijers	Klaasvelderweg 9	6295AG	Lemiers
C.Peters	Klaasvelderweg 25	6295AG	Lemiers
M.Einmahl	Klaasvelderweg 27	6295AG	Lemiers
M.Limpens	Klaasvelderweg 7	6295AG	Lemiers
M.Bulles	Klaasvelderweg 2	6295AJ	Lemiers

Zie bijlages:

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

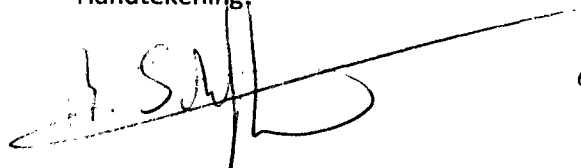
Ondergetekende R.G.P.Scheffers verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

R.G.P Scheffers,

Schoolstraat 61,

6295AX Lemiers.

Handtekening:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'R.G.P. Scheffers', with a long horizontal stroke extending to the right.

Datum:

08-06 2010

Ondergetekende L.Ernes verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

L.Ernes,

Schoolstraat 59,

6295AX Lemiers.

Handtekening:

Datum: 14-6-2010

Ondergetekende M.Snackers verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

M.Snackers,

Schoolstraat 57

6295AX Lemiers.

Handtekening:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Snackers', written over a horizontal line.

Datum: 14-06-2010

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

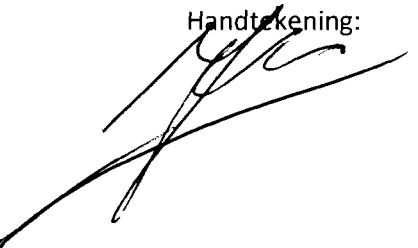
Ondergetekende H.Brouwers verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

H.Brouwers,

Schoolstraat 55,

6295AX Lemiers.

Handtekening:



Datum:

14-06-2010

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

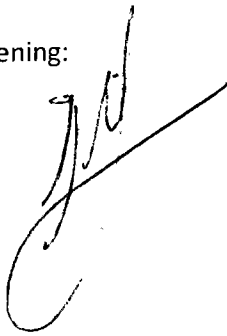
Ondergetekende H.Weijers verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

H.Weijers,

Klaasvelderweg 9,

6295AG Lemiers.

Handtekening:

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'H' and 'W' followed by a long horizontal stroke.

Datum:

20.06.10

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

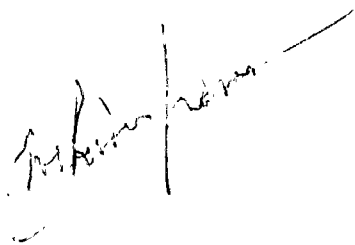
Ondergetekende M.Limpens verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

M.Limpens,

Klaasvelderweg 7,

6295AG Lemiers.

Handtekening:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Limpens', with a long horizontal stroke extending to the right.

Datum:

11-06-10

Ondergetekende M.Bulles verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

M.Bulles,

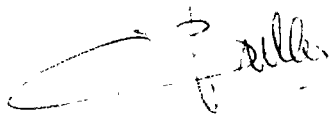
Klaasvelderweg 2,

6295AJ

Lemiers.

Handtekening:

Datum: 13.06.2020

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Bulles', with a long horizontal stroke extending to the left.

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

Ondergetekende M.Einmahl verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

M.Einmahl,

Klaasvelderweg 27,

6295AX Lemiers.

Handtekening: *M. Einmahl* Datum: *21-6-2010*

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

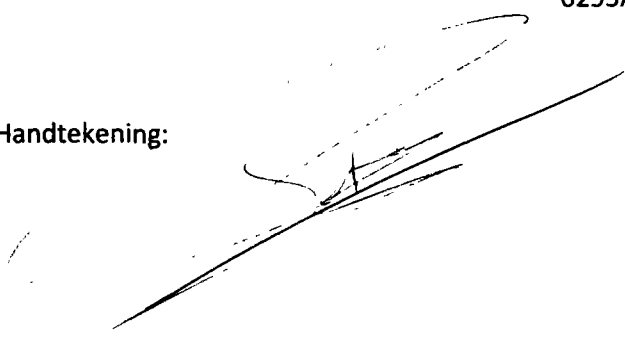
Ondergetekende C.Peters verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

C.Peters,

Klaasvelderweg 25,

6295AG Lemiers.

Handtekening:

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Datum: 20 jan 2010

Bijlage Klaasvelderweg 11-21 kenmerk: WOZOCO

Ondergetekende ^{B. Gossens}..... verzoekt geen vrijstelling van het bestemmingsplan Klaasvelderweg 11-21 te verlenen.

.....,

Klaasvelderweg 23,

6295AG Lemiers.

Handtekening:

B. Gossens

Datum:

13-06-2010



Lemiers, 20.06.2010

Afz.: M.M.A.Bulles
Klaasvelderweg 2
6295 AJ Lemiers

Aan : Gemeenteraad Gemeente Vaals
Postbus 450
6290 AL Vaals

Betr.: Ontwerpbestemmingsplan Klaasvelderweg Lemiers

GEMEENTE VAALS	
10i.1175	
22 JUNI 2010	
ing.	Urcan/om
notie	Maat/SN
Gez. secr.	

CCU/SGR
CCU/SW
CCU/SR
CCU/SKO

AD
gijlen
RACD

Geacht college,

Naar aanleiding van uw bekendmaking voor het wijzigen van het Bestemmingsplan Klaasvelderweg Lemiers deel ik u bij deze mede hiertegen bezwaar te maken.

Zoals in de bekendmaking aangegeven ligt het plangebied centraal in de kern van Lemiers en wordt begrensd door bestaande woonbebouwing danwel tuinen behorende bij deze bebouwing. Ons huis met tuin en erf, gelegen Klaasvelderweg 2, is een van deze aangrenzende woonbebouwingen. Na het wijzigen van het bestemmingsplan zou er een abnormale grote bouwmassa tegenover ons huis verrijzen. Een bouwmassa met aan de voorzijde 2 penthouses en 6 balkons, welke georiënteerd zijn met buitenruimte en uitzicht naar de Klaasvelderweg.

In deze wordt dan ook onze privacy ten eerste aangetast hetgeen zeker helemaal niet ten goede komt van onze zoon met een verstandelijke beperking, ADHD en PDD-NOS. Tevens zal mijn gezin geconfronteerd worden met een zijdelingse inkijk, waarvan wij niet gediend zijn en wij ook ernstig bezwaar maken.

Het genieten van de avondzon kunnen wij dan ook vaarwel zeggen.

Wat betreft de inrit naar de geplande parkeerplaats zal de verkeersveiligheid in de Klaasvelderweg niet ten goede komen, spreken we nog niet eens over de verkeerstoename en lawaai.

Wat ik mij ernstig afvraag is of een woningbehoefte onderzoek van september 2006 nog wel aanvaardbaar is in deze tijd, aangezien niet alleen de crisis voor velen roet in het eten heeft gegoooid.

Hopende u hiermede mijn zienswijze en bezwaar kenbaar te hebben gemaakt, verblijf ik

Hoogachtend,

M.M.A.Bulles